Ueber die rechtliche Natur

der

Grundstückszusammenlegung

und die

Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher

im

Falle einer Zusammenlegung der Grundstücke.

Von

Gustav Diez,

Amtsrichter in Pößneck.

Berlin 1893.

Verlag von Otto Liebmann,

Buchhandlung für Rechts- und Staatswissenschaften.

W. Lützowstraße 27.

Über die rechtliche Natur

der

Grundstückszusammenlegung

und die

Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher

im

Falle einer Zusammenlegung der Grundstücke.

Von

Gustav Diez,

Amtsrichter in Pößneck.

Berlin 1893.

Verlag von Otto Liebmann,

Buchhandlung für Rechts- und Staatswissenschaften.

W. Lützowstraße 27.

Vorwort.

Der dem Herzogtum Sachsen-Meiningen angehörende Verfasser hatte sich vor einer Reihe von Jahren mit der Übertragung der Ergebnisse stattgehabter Grundstückszusammenlegungen in die Grund- und Hypothekenbücher zu beschäftigen und es dabei schmerzlich empfunden, daß ihm ein Werk nicht zur Verfügung stand, in welchem er sich über das einer Grundstückszusammenlegung zu Grunde liegende Vertragsverhältnis und die Grundsätze informieren konnte, nach denen im Falle einer Zusammenlegung die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher zu erfolgen hat. Da auch in den meisten andern deutschen Staaten die Grundbuchsbehörden in der gleichen Lage sich befinden dürften und es namentlich auch für das preußische Recht an einem Werke fehlt, in welchem die Grundstückszusammenlegung als selbständige Materie behandelt wird, glaubte der Verfasser genügend Veranlassung zu haben, dem erwähnten Gegenstande in einer besonderen Abhandlung näher treten und dabei die Grundstückszusammenlegung in einer Weise erörtern zu sollen, die den Bedürfnissen der Juristen aller deutschen Staaten Rechnung trägt. Der Verfasser ist deshalb unter Berücksichtigung der Landesgesetzgebung, insbesondere der preußischen und der seines eigenen Staates vom Standpunkte des gemeinen Rechtes ausgegangen. Derselbe giebt sich der Hoffnung hin, daß wenigstens die gemeinrechtliche Behandlung des Stoffes Anklang finden wird, sollte es auch nur sein, um als Grundlage für weitere Bearbeitungen der keineswegs uninteressanten und minderwichtigen Materie zu dienen.

Pößneck, im August 1893.

Der Verfasser.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung . . . . 1— 4

Zulässigkeit der gemeinrechtlichen Behandlung. Gegenwärtiger Rechtszustand. Litteratur und Rechtsprechung des Reichsgerichts.

Erster Teil.

Die rechtliche Natur der Grundstückszusammenlegung . . . . 5—32

§ 1. **Konstruktion und allgemeine Begründung** . . . . . 5—8

Wann geht das Eigentum an den in die Zusammenlegungsmasse eingeworfenen Grundstücken verloren? Die Gemeinschaft als Mittel zur Erreichung des Zwecks. Inhalt und Charakter der den einzelnen Teilnehmern während des Verfahrens zustehenden Rechte.

§ 2. **Die Grundstückszusammenlegung und die Gemeinheitsteilung in ihrer materiellen Verschiedenheit und in ihrer prozessualen Verbindung** . . . . 8—12

Die Bestimmungen der preußischen Gemeinheitsteilungsordnung und des preußischen Gesetzes vom 2. April 1872 über gleichzeitige Ausführung von Grundstückszusammenlegungen und Gemeinheitsteilungen. Der verschiedene Zweck. Der Ausdruck „Separation“. Die Teilungsmasse und die Bestimmung derselben, zur Abfindung der Teilnehmer verwendet zu werden.

§ 3. **Landesgesetzliche Erläuterungen und Umschreibungen des Wortes „Grundstückszusammenlegung“ und der landesgesetzlich eingeführte Zwang zur Teilnahme am Verfahren** 12—20

Der Gebrauch des Wortes „Umtausch“ und ähnlicher Ausdrücke in Landesgesetzen. Der Zweck einer Zusammenlegung, jedem Teilnehmer eine zusammenhängende, für die Bewirtschaftung günstige Lage seiner Besitzungen zu verschaffen. Die Herstellung von gemeinschaftlichen Anlagen. Der Wegfall von Grunddienstbarkeiten. Die erzwungene und die auf freier Vereinigung der Teilnehmer beruhende Grundstückszusammenlegung.

§ 4. **Prinzipielle Verschiedenheiten zwischen Tausch und Grundstückszusammenlegung** . . . . 20—23

Welche Willenserklärungen sind zum Zwecke der Erwerbung anderen Grundbesitzes abzugeben? Ist einseitiger

Seite

Rücktritt vom Vertrage zulässig? Wer trägt die Gefahr des Untergangs und der Verschlechterung eingeworfener Grundstücke? Haftung für Fehler, Hypotheken und Lasten. Anfechtung einer Grundstückszusammenlegung wegen Zwangs, Betrugs oder Irrtums.

§ 5. **Die Möglichkeit des Eigentumserwerbes an einem aus einer anderen Teilungsmasse hervorgegangenen Abfindungsplan** . . . . 23—24

Aus welchen Gründen kann einzelnen Teilnehmern die Abfindung in einer anderen Flur gegeben werden, in welcher ebenfalls eine Zusammenlegung der Grundstücke stattfindet?

§ 6. **Der Eigentumserwerb einzelner Personen an Abfindungsgrundstücken vor dem mit dem definitiven Abschluß des Verfahrens eintretenden allgemeinen Eigentumserwerb und die vorläufige Benutzung der Abfindungsgrundstücke** . . . . 24—32

Kann einzelnen Personen früher als anderen das Eigentum an den Abfindungsplänen zugeteilt werden und aus welchen Gründen? Das hierbei nach der herrschenden Rechtsanschauung entstehende doppelte Eigentum an Grundstücken oder Grundstücksteilen einerseits und die eintretende Herrenlosigkeit von solchen andererseits. Ist das frühere Eigentum einzelner Teilnehmer als ein bedingtes, vorläufiges oder von der Bestätigung des Rezesses abhängiges aufzufassen? Ausscheiden einzelner Teilnehmer durch Verzicht auf ihre Ansprüche. Schicksal des preisgegebenen Anteils. Wie rechtfertigt sich die Überweisung von Grundstücken zur vorläufigen Benutzung?

Zweiter Teil.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher im Falle einer Zusammenlegung der Grundstücke . . . . 33—63

Erstes Kapitel.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher während des Verfahrens . . . . 34—45

Können während des Verfahrens Eintragungen auf eingeworfene Grundstücke noch erfolgen? Welche Rechte können von den Einzelnen während des Verfahrens überhaupt noch begründet werden, und in welcher Weise ist der Eintrag in das Grund- und Hypothekenbuch zu bewirken? Ist der Beginn der Zusammenlegung in das Grundbuch einzutragen, und was wird durch diesen Eintrag zum Ausdruck gebracht? Verfahren, wenn die Abfindung für eingeworfene Grundstücke in einer anderen gleichfalls zusammengelegten Flur gewährt werden soll. Wem liegt die Verpflichtung ob, den Antrag auf Eintragung des Beginns der Zusammenlegung in das Grundbuch zu stellen? Unter welchen Voraussetzungen kann das

Seite

Grundbuchsamt während des Verfahrens überhaupt nur zu Eintragungen schreiten?

Zweites Kapitel.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke . . . 45—63

Können die eingeworfenen Grundstücke und die Abfindungspläne rechtlich als identisch behandelt werden? Gehen neben den Hypotheken alle Rechtsverhältnisse auf die Abfindungspläne über? Welches ist der eigentliche Grund des Übergangs? Sind nach dem eigentümlichen Erwerbe der Abfindungspläne Eintragungen auf eingeworfene Grundstücke noch zulässig? In welcher Weise sind die Abfindungspläne einzutragen, und in welcher Weise hat die Übertragung der auf dieselben übergehenden Hypotheken und Rechte zu erfolgen? In welcher Form ist insbesondere der Rang der übergehenden Hypotheken und Rechte ersichtlich zu machen? Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörde um Eintragung eines Abfindungsplanes in das Grundbuch ohne gleichzeitige Benennung des einzutragenden Eigentümers. Zuweisung von Abfindungsplänen an Personen, welche nach dem Grundbuche zur Empfangnahme nicht legitimiert erscheinen. Berechnung von Kosten für die Eintragung einer nach dem Grundbuche nicht legitimierten Person. Zuweisung des Eigentums an Abfindungsplänen seitens der Auseinandersetzungsbehörde unter Vorbehalt ihrer Zuständigkeit für Nachregulierungen.

Schlußworte . . . . 64—65

Rückblick auf die Lehre vom Miteigentum und von der intellektuellen Teilung der Rechte.

Einleitung.

Obwohl die Voraussetzungen, unter welchen die Zusammenlegung oder Verkoppelung der Grundstücke wider den Willen eines Teils der beteiligten Grundstücksbesitzer und der in Betracht kommenden Realberechtigten erfolgen kann, nicht in allen deutschen Staaten dieselben sind und auch in Ansehung des Verfahrens, des Zeitpunkts des Übergangs des Eigentums, der Hypotheken und sonstigen Rechte, der Form des Zusammenlegungsvertrags und anderer Punkte mannigfache Verschiedenheiten in den einzelnen Partikularrechten zu Tage treten, so findet sich doch ein Kern bestimmter Rechtssätze in jedem Landesrecht wieder. Dahin wird man z. B. den jedem Teilnehmer während des Verfahrens zustehenden Anspruch, daß ihm für das von ihm abgetretene Grundstück ein solches von gleichem Werte wieder zugewiesen werde, zu rechnen haben. Weiter ist es überall Rechtens, daß die im Zusammenlegungsverfahren gewährten Grundentschädigungen in Ansehung der mit den eingeworfenen Grundstücken verknüpften Rechtsverhältnisse ein Surrogat der Grundstücke bilden, für welche sie gegeben worden sind. Vor allem ist es aber das einer Grundstückszusammenlegung zu Grunde liegende materielle Rechtsverhältnis, welches in dem einen Staate nicht anders aufgefaßt werden kann, als in dem anderen.

Da die Grundstückszusammenlegung in den meisten deutschen Staaten gesetzlichen Eingang gefunden hat, sollte deshalb auch diese Materie in keinem Lehrbuche des gemeinen deutschen Privatrechts unerörtert bleiben. Indes existiert die Grundstückszusammenlegung

für das gemeine deutsche Privatrecht bis jetzt noch gar nicht, und wie man auch in den einzelnen deutschen Staaten vielfach noch auf den Text der erlassenen Landesgesetze angewiesen ist, so wird auch in der schon bedeutenderen Litteratur des preußischen Privatrechts[1]) selbst der preußische Jurist noch nicht über alle Fragen Aufschluß erhalten. Insbesondere wird auch hier der Grundstückszusammenlegung weniger als eines selbständigen Rechtsverhältnisses gedacht. Aber gerade auf die Hauptsache, nämlich auf die rechtliche Natur und das juristische Wesen der Grundstückszusammenlegung, wird nirgends etwas näher eingegangen.

Es darf daher auch nicht Wunder nehmen, wenn man in der Praxis oft recht widersprechenden Entscheidungen und weit auseinandergehenden Ansichten begegnet. Daß aber bei der Entscheidung praktischer Fragen das Ergebnis einer Entschließung fast ausschließlich davon abhängt, wie man sich das einer Grundstückszusammenlegung zu Grunde liegende materielle Rechtsverhältnis vorstellt, das dürfte uns ganz besonders die Rechtsprechung unseres obersten Gerichtshofes klar vor Augen führen, indem auch dieser wohl nur aus dem Grunde in den beiden auf diesem Gebiete gefällten Urteilen die nämliche Rechtsfrage im entgegengesetzten Sinne entschieden hat, weil die erkennenden Civilsenate über die rechtliche Natur der Grundstückszusammenlegung nicht mit einander harmonierende Ansichten gehabt haben.

So hat das Reichsgericht in dem Urteile vom 12. Juli 1880, Entscheidungen in Civilsachen Bd. 2 S. 323, sich dahin ausgesprochen, daß bereits mit dem Beginn der Zusammenlegung die in die Teilungsmasse eingeworfenen Grundstücke untergehen und aufhören, für sich

---

[1]) Bahlmann, Das preußische Grundbuchrecht, 3. Aufl., S. 297, 379, 328; Dernburg, Lehrbuch des preußischen Privatrechts, Bd. 1 § 211—214; Dernburg und Hinrichs, Das preußische Hypothekenrecht, Bd. 1 S. 211—232; Evers, Über die Wirkung des Separationsrezesses gegenüber dem Grundbuche in Gruchots Beiträgen, Bd. 21 S. 764; Förster-Eccius, Theorie und Praxis des preußischen Privatrechts, Bd. 3 § 178 Anm. 36; Reusch, Das Verfahren in Grundbuchsachen, Nr. 1120—1154; v. Rönne, Staatsrecht, § 420 S. 282; Stöckel, Grundbuchsberichtigungen nach Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörden; Turnau, Grundbuchordnung, 5. Aufl., Bd. 1 S. 200, Bd. 2 S. 498 und andere.

existierende Sachen zu sein. Weiter ist ausgeführt, daß die in der Zusammenlegung erworbenen Grundstücke an sich ganz andere Sachen sind, als die eingeworfenen, und es wird daran die Folgerung geknüpft, daß die in einem Auseinandersetzungsverfahren begriffenen Grundstücke auch nicht mehr veräußert und im Grundbuch auf eine andere Person überschrieben werden können. In dem Urteile vom 14. Dezember 1883, Bd. 11 S. 250, ist dagegen entschieden worden, daß an den zur Zusammenlegung gezogenen Grundstücken selbst nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke noch Hypotheken von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer bestellt werden können, und es ist diese Entscheidung unter anderem damit begründet worden, daß die in die Zusammenlegungsmasse eingeworfenen Grundstücke infolge der Zusammenlegung als besondere Sachen nicht untergehen, sondern nur anders begrenzt und bezeichnet werden, und daß das Eigentum an ihnen fortdauere, bis an die Stelle derselben das Eigentum an den im Auseinandersetzungsverfahren angewiesenen Abfindungsgrundstücken tritt.

Wenn aber an eingeworfenen Grundstücken noch Hypotheken und Lasten würden bestellt werden können, so leuchtet es ein, daß auch einer Übereignung nichts würde im Wege stehen können. Beide Entscheidungen sind also unmöglich mit einander in Einklang zu bringen, und da der im zweiten Falle erkennende dritte Civilsenat weder nach Vorschrift des § 137 des Gerichtsverfassungsgesetzes die Verhandlung und Entscheidung der Sache vor die vereinigten Civilsenate verwiesen hat, noch überhaupt mit einem Worte auf das erstgedachte Urteil eingegangen ist, so wird man sich auch noch nicht der Prüfung für überhoben erachten können, welches Urteil eigentlich die richtige Entscheidung in der Sache selbst getroffen hat, und inwieweit die demselben beigefügten Gründe sich als zutreffend erweisen.

Weiter muß aber auch behauptet werden, daß, wie die in den beiden Reichsgerichtsurteilen behandelten Fragen nur von einer zutreffenden Begriffsbestimmung aus in richtiger Weise werden beantwortet werden können, man auch bei der ganzen Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher sowohl während des Ausein-

anderſetzungsverfahrens, als auch nach Beendigung desſelben zu weſentlich anderen praktiſchen Konſequenzen gelangen muß, je nachdem man in dieſer oder jener Weiſe das einer Grundſtückszuſammenlegung zu Grunde liegende materielle Rechtsverhältnis auffaßt, ſo daß es vor allen Dingen notwendig iſt, erſt zu dieſem einmal Stellung zu nehmen.

Erster Teil.

Die rechtliche Natur der Grundstückszusammenlegung.

§ 1.

Konstruktion und allgemeine Begründung.

Es wird nicht bestritten werden können, daß bereits mit dem Beginne der Zusammenlegung, dem Augenblicke, in welchem entweder die sämtlichen Interessenten den Vertrag auf Vornahme der Zusammenlegung geschlossen haben, oder dieser Vertrag kraft des für die überstimmten Personen unter gewissen Voraussetzungen landesgesetzlich eintretenden Zwangs zum Beitritt als geschlossen anzusehen ist, tief in das Eigentum der Beteiligten einschneidende Veränderungen vor sich gehen.

Ein einseitiger Rücktritt ist nun nicht mehr möglich. Auch die überstimmten Interessenten haben ein Recht auf Vornahme der Zusammenlegung erworben, und kann deshalb jedenfalls da, wo ein Verfahren unter Leitung einer Behörde stattfindet, niemand mehr seinen Grundbesitz mit der Wirkung veräußern, daß der Rechtsnachfolger, im Besitze der abzutretenden Fläche zu verbleiben, beanspruchen könnte.

Kraft des abgeschlossenen Vertrags ist insbesondere jeder Teilhaber in der Vornahme physischer Veränderungen erheblich beschränkt, und wie er z. B. auf dem eingeworfenen Grundbesitz nicht mehr ein Gebäude errichten oder einen Brunnen graben kann, so ist er andererseits auch verpflichtet, auf diesem Grundbesitz die Herstellung aller Anlagen geschehen zu lassen, die sich infolge der Zusammenlegung als notwendig oder zweckmäßig erweisen.

Kein Grundstücksbesitzer kann Einspruch dagegen erheben, wenn das von ihm eingeworfene Grundstück geteilt wird, die Teile mit

anderen Grundstücken oder Teilen von solchen vereinigt und die so gebildeten neuen Grundstücke anderen Personen zu Eigentum schließlich überwiesen werden.

Diese Beschränkungen, denen jeder Teilnehmer unterworfen ist, negieren aber vollständig das Eigentum an dem betreffenden Grundstück, und es ist daher der Entscheidung des Reichsgerichts vom 12. Juli 1880, Bd. 2 S. 323, insoweit nur beizupflichten, als behauptet ist, daß das Eigentum an dem eingeworfenen Grundstück mit der Einwerfung in die gemeinschaftliche Masse verloren wird.

Dagegen muß andererseits dem Urteil des Reichsgerichts vom 14. Dezember 1883, Bd. 11 S. 250, darin beigestimmt werden, daß die Interessenten während der Dauer der Zusammenlegung nicht rechtlos sein können, vielmehr ein frei vererbliches und veräußerliches Recht haben müssen.

Allein nicht die volle Verfügungsgewalt über die Substanz des eingeworfenen Grundstücks, sondern der persönliche Anspruch auf Vornahme der Zusammenlegung und Zuweisung einer dem eingeworfenen, von ihm bereits abgetretenen Grundstücke gleichwertigen Parzelle ist es allein, welcher während des Auseinandersetzungsverfahrens den Inhalt des jedem Teilhaber zustehenden Rechts bildet, und die Natur und das Wesen dieses Rechts wird sofort klar vor Augen treten, wenn man der auch in den beiden Reichsgerichtsurteilen anerkannten, in dem Verfahren überall in den Vordergrund tretenden Gemeinschaft etwas mehr Beachtung schenkt, als dieses in der Regel zu geschehen pflegt. Denn nicht nur die Gemeinschaft ist der alleinige Grund, weshab das Eigentum an dem eingeworfenen Grundbesitz mit dem Beginn der Zusammenlegung erlischt, sondern auch die Gemeinschaft kann sich ganz allein als das geeignete Mittel erweisen, alle die großen Veränderungen und totalen Umwälzungen hervorzurufen, die eine Grundstückszusammenlegung im Gefolge hat.

Wie oft wird nicht im Leben eine Gemeinschaft eingegangen, weil nur durch sie ein großer Erfolg erzielt werden kann? Das Vermögen des Einzelnen ist zu schwach, um etwas Bedeutendes zu erreichen, und es verbinden sich deshalb mehrere Personen mit ihrem Vermögen zu einem gemeinsamen Zwecke.

Eine Gemeinschaft wird aber auch oft im Leben nur zu dem Zwecke eingegangen, um sie sofort wieder aufzuheben, weil eben die beabsichtigte Teilung, welche eine Gemeinschaft notwendig früher oder später nach sich zieht, mit großen Vorteilen für die Beteiligten verbunden ist.

Ein Erblasser hat z. B. jedem seiner Erben einen reellen Teil eines von ihm besessenen Grundstückes hinterlassen, und ist die von ihm selbst vorgenommene Teilung insofern eine unzweckmäßige gewesen, als die Summe des Wertes der einzelnen Grundstücke bedeutend gegen den Wert, den das ganze ungeteilte Grundstück früher hatte, zurücksteht, oder es haben vielleicht andere Umstände in die Hand mehrerer Personen die für sich allein wertlosen Bestandteile einer wertvollen Sache geführt. Die in Frage kommenden Personen werden nur zweckmäßig und vernünftig handeln, wenn sie sämtlich ihre Sachen hergeben, eine gemeinschaftliche Sache daraus bilden, die Gemeinschaft aber sofort wieder lösen, indem sie z. B. die gemeinschaftlich gewordene Sache einem von ihnen gegen eine den übrigen zu leistende Geldentschädigung ganz zuteilen oder die Sache an einen Dritten veräußern und sich in den Erlös teilen oder unter Umständen auch eine ihren Interessen mehr entsprechende andere reelle Teilung der Sache wieder vornehmen. Das Vermögen jedes Einzelnen wird auf diese einfache Weise nur erhöht werden und sich wertvoller für ihn gestalten.

Nicht viel anders verhält es sich mit der Zusammenlegung der Grundstücke.

Diese findet den Grundbesitz der in Frage kommenden Personen zerstreut in allen Teilen der Flur vor. Wer einen Acker nördlich, einen südlich des Ortes, einen diesseits und einen jenseits des die Flur durchströmenden Flusses besitzt, wer, um auf seinen Grundbesitz zu gelangen, über die Grundstücke anderer Personen gehen und fahren muß, dies vielleicht nur zu bestimmten Zeiten thun darf, andererseits aber auch ein gleiches Recht anderer Personen dulden muß und vielen sonstigen Beschränkungen unterworfen ist, kann seinen Grundbesitz unmöglich rationell bewirtschaften. Der Ertrag wird zu der geleisteten Arbeit und den aufgewendeten Kosten in einem argen Mißverhältnis stehen.

Dagegen würde ein solcher Grundstücksbesitzer nicht nur wirtschaftlich ganz anders gestellt, insbesondere mit bedeutend geringeren Mitteln und weniger Arbeit einen ganz anderen Ertrag aus seinem Grundbesitz zu erzielen in der Lage sein, sondern denselben auch zu einem viel höheren Preise einmal verwerten können, wenn er seine Grundstücke nebeneinander und unmittelbar an einem von seinem Gehöfte dahin führenden Wege haben könnte, sodaß ihm der Transport seiner Gerätschaften von einem auf das andere Grundstück erspart bliebe und die Bestellung und die Ernte zu jeder ihm passenden Zeit möglich wäre.

Den anderen Grundstücksbesitzern geht es aber genau gerade so, und so werden auch sie nur als vernünftige Leute handeln, wenn sie sich sämtlich zusammenthun, durch Hergabe ihrer Grundstücke ein einziges großes oder mehrere größere gemeinschaftliche Stücke bilden und nach Herstellung der zur rationellen Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen jedem Teilhaber wieder so viel an Land zuteilen, als dem Werte des von ihm hergegebenen Grundbesitzes entspricht, sodaß also jeder Teilnehmer während des Verfahrens auch nur die Rechte eines Miteigentümers, nur einen ideellen Anteil an der durch Einwerfen der sämtlichen Grundstücke gebildeten Zusammenlegungsmasse haben kann.

§ 2.

Die Grundstückszusammenlegung und die Gemeinheitsteilung in ihrer materiellen Verschiedenheit und in ihrer prozessualen Verbindung.

Die dargelegte Ansicht harmoniert zunächst in jeder Beziehung mit dem Verfahren, welches die mit der Leitung und Durchführung einer Zusammenlegung betrauten Behörden in Anwendung bringen, und welches z. B. in Preußen im wesentlichen dasselbe wie bei einer Gemeinheitsteilung ist, indem hier durch Gesetz vom 2. April 1872 die Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821 auch auf die Zusammenlegung von Grundstücken ausgedehnt worden ist, die einer gemeinschaftlichen Benutzung nicht unterliegen, während nach § 3 der Gemeinheitsteilungsordnung bis dahin nur eine

Zusammenlegung der einer gemeinschaftlichen Benutzung unterliegenden Grundstücke in Verbindung mit einer Gemeinheitsteilung erzwungen, außerdem aber nur bei freier Vereinigung durchgeführt werden konnte.

Die Gleichheit des Verfahrens ist aber auch in verschiedenen anderen Staaten Rechtens, und muß es doch zunächst auffallen, daß, obwohl die Gemeinheitsteilung oder Separation lediglich die Aufhebung bestehender Nutzungsgemeinschaften durch reelle Teilung des Grundstücks unter die Berechtigten bezweckt, während durch eine Zusammenlegung oder Verkoppelung der Grundstücke zunächst nur die zerstreut in allen Teilen der Flur umherliegenden Grundstücke derselben Person in einen Zusammenhang und in eine für die Bewirtschaftung günstige Lage gebracht werden sollen, die zu erreichenden Zwecke also doch ganz verschieden sind,[1]) mit einer Zusammenlegung nicht bloß die Ablösung der die Bewirtschaftung der Grundstücke erschwerenden Lasten gegen eine vom Eigentümer zu zahlende Ablösungssumme, sondern partikularrechtlich auch eine Gemeinheitsteilung Hand in Hand gehen kann. Mit Recht wird ferner von Dernburg und Hinrichs l. c. S. 215 u. 216 für das preußische Recht darauf hingewiesen, daß die Gemeinheitsteilung (Separation), auch seitdem sie nicht mehr auf die Aufhebung bestehender Nutzungsgemeinschaften beschränkt, sondern auf die wirtschaftliche Zusammenlegung der Grundstücke ausgedehnt werde, doch den Charakter eines Teilungsverfahrens behalten habe.

Dieselben heben weiter in durchaus zutreffender Weise hervor, daß die einzelnen Grundstücke in die Teilungsmasse eingeworfen würden mit den daran haftenden Nutzungsrechten und Servituten, daß der Wert der Grundstücke nach ihrer Bonität, der der Gerecht-

---

[1]) Für Zusammenlegung der Grundstücke wird nicht nur in den beiden mehrerwähnten Reichsgerichtsentscheidungen, sondern auch sonst vielfach der Ausdruck Separation angewendet. Dies dürfte nicht ganz zutreffend sein. Beide Ausdrücke sind nicht gleichbedeutend. Von einer Separation redet man vielmehr richtiger nur da, wo die auf dasselbe Grundstück sich beziehenden Rechte von einander getrennt werden, sei es, daß das Grundstück geteilt wird, sei es, daß der Eigentümer dafür, daß er unbeschränktes Eigentum erhält, anderen Berechtigten eine Ablösungssumme zahlt, nicht aber da, wo zwischen räumlich von einander getrennten Grundstücken derselben Person ein Zusammenhang hergestellt werden soll.

samen nach dem Besitzstande und gesetzlichen Normen ermittelt und auf eine Rechnungsgröße (ein Getreidequantum, einen Geldbetrag) zurückgeführt werde, daß nach dieser Rechnungsgröße der Wert der Gesamtfläche festgestellt werde, daß der Anteil des Einzelnen an dieser Gesamtfläche sich aus den von ihm eingeworfenen Werten ergebe, daß der Einzelne nur den Anspruch habe, daß ihm bei der Teilung der gleiche Wert wieder zugewiesen werde.

Auch viele Landesgesetze[1]) heben hervor, daß jeder Teilnehmer bei der Zusammenlegung nur darauf Anspruch habe, daß ihm statt des abgetretenen Landes Grund und Boden so viel als möglich von gleicher Gattung, Güte und Bodenbeschaffenheit in möglichster Nähe, im Zusammenhang und einer für die Bewirtschaftung günstigen Lage gegeben werde, und in Gemäßheit dieses Anspruchs wird schließlich jedem Teilhaber auch ein Grundstück zu Eigentum überwiesen, ohne daß man erfährt oder etwas darauf ankommt, aus welchen Flächen eingeworfener Grundstücke sich dasselbe zusammensetzt, und welche Personen vor dem Beginn der Zusammenlegung Eigentümer dieser Flächen waren.

Alles dies kann aber nur in der mit dem Beginne der Zusammenlegung eintretenden Gemeinschaft seine Rechtfertigung finden.

Wo etwas geteilt wird, muß selbstverständlich auch ein gemeinschaftlicher Gegenstand vorhanden sein. Bei der Gemeinheitsteilung oder Separation ist dieser gemeinschaftliche Gegenstand von selbst gegeben. Es ist das Grundstück, welches einer gemeinschaftlichen Benutzung unterliegt, und von welchem jedem Berechtigten ein Stück zu ausschließlichem Eigentum zugewiesen werden soll.

Um eine Zusammenlegung oder Verkoppelung der Grundstücke durchzuführen, muß dagegen eine Gemeinschaft erst hergestellt werden, und dies geschieht dadurch, daß sämtliche Teilnehmer ihre Grundstücke hergeben und ein gemeinschaftliches Grundstück, die Teilungs- oder Zusammenlegungsmasse, daraus bilden.

Wer in diese seinen Grundbesitz einwirft, verliert notwendig sein Eigentum, weil das Grundstück in der Masse aufgeht, und wer nur den Anspruch hat, daß ihm aus der Masse eine Ent-

[1]) Weim.-Eis. Ges. vom 25. August 1848; Weim. Ges. vom 5. Mai 1869 § 11; Meining. Ges. vom 29. Mai 1855, Art. 6 und andere mehr.

schädigung für eine abgetretene Sache gewährt werde, hat eben nur einen Anteil wieder an der Masse.

Wie gemeinrechtlich nach l. 3 § 2 D. de rei vind. 6, 1 bei untrennbarer Verbindung oder Vermischung mehrerer gleichartiger, verschiedenen Personen gehöriger Sachen und nach l. 19 pr. D. comm. div. 10, 3 und l. 83 D. pro soc. 17, 2 Miteigentum entsteht, wenn der auf der Grenze wurzelnde Baum oder der mit der Grenzlinie pro diviso geteilte Stein herausgenommen und zu einer selbständigen beweglichen Sache wird, so muß aber auch bei der Vereinigung mehrerer Grundstücke zu einem Grundstück Miteigentum eintreten, und wie in den Beispielen der Quellen die Anteile „pro rata ponderis, quod quisque in massa habet“ sich bestimmen und der Einzelne nur den Anspruch hat, daß ihm bei der Teilung eine Sache von gleichem Werte wieder zugewiesen werde, so kann auch bei der Zusammenlegung der Anteil jedes Einzelnen an der Teilungsmasse nur durch den Wert bestimmt werden, den der in diese von ihm eingeworfene Grundbesitz gehabt hat.

Weder im Zusammenlegungsplan noch im Grundbuch braucht aber angegeben zu werden, wie die Eigentumsverhältnisse in Ansehung des ausgewiesenen Grundstücks vor der Zusammenlegung waren, weil alle Grundstücke aus der gemeinschaftlichen Masse den einzelnen Teilnehmern zugeteilt werden und diese das Eigentum an den Abfindungsgrundstücken nicht von denjenigen Personen ableiten, welche vor der Zusammenlegung Eigentümer waren, sondern von der Gemeinschaft der beteiligten Grundbesitzer, auf welche bereits mit dem Beginn der Zusammenlegung das Eigentum an der aus den eingeworfenen Grundstücken gebildeten Teilungsmasse übergegangen ist.

Da bereits mit dem Beginn der Zusammenlegung eine Gemeinschaft des Grundbesitzes eintritt, kann aber, vorausgesetzt, daß die Beteiligten damit einverstanden sind oder ein besonderes Landesgesetz es gestattet, nicht bloß eine Gemeinheitsteilung oder Separation in der Weise mit einer Zusammenlegung oder Verkoppelung der Grundstücke Hand in Hand gehen, daß man mehrere gemeinschaftliche Grundstücke, die im Wege der Gemeinheitsteilung unter den verschiedensten Personen zur Verteilung zu bringen sind, zu

einer einzigen Teilungsmasse vereinigt, sondern auch in der Weise, daß sowohl aus den im Wege der Gemeinheitsteilung zur Teilung zu bringenden Grundstücken, als auch aus den im Alleineigentum der Besitzer stehenden Parzellen eine Teilungsmasse gebildet wird.

Die einzelnen Teilnehmer, denen im Wege der Gemeinheitsteilung oder Separation Alleineigentum verschafft werden soll, erhalten in dem einen wie in dem anderen Falle nur für ihren größeren ideellen Anteil an einem kleineren Grundstück einen kleineren, aber gleichwertigen ideellen Anteil an einer größeren zu teilenden Fläche, genießen dadurch aber auch zugleich die Vorteile, die mit einer Zusammenlegung oder Verkoppelung der Grundstücke verbunden sind.

Ganz unmöglich aber wäre es, eine Gemeinheitsteilung mit einer Zusammenlegung der Grundstücke in solcher Weise zu verbinden, wenn bei letzterer das Eigentum an den eingeworfenen Grundstücken bis zum eigentümlichen Erwerb der Abfindungspläne fortdauerte und durch Tauschverträge dieser Erwerb sich vollzöge.

§ 3.

Landesgesetzliche Erläuterungen und Umschreibungen des Wortes „Grundstückszusammenlegung" und der landesgesetzlich eingeführte Zwang zur Teilnahme am Verfahren.

Verschiedene von der Zusammenlegung der Grundstücke handelnde Landesgesetze[1]) beginnen in fast wörtlicher Übereinstimmung damit, daß sie die Zusammenlegung als einen solchen Umtausch durcheinander liegender ländlicher, verschiedenen Besitzern gehöriger Grundstücke bezeichnen, durch welchen für jeden derselben eine möglichst nahe und zusammenhängende, überhaupt für die Bewirtschaftung günstige Lage seiner Besitzungen bezweckt wird, um dann fortzufahren, daß eine solche Zusammenlegung künftighin nicht bloß nach freier Vereinigung, sondern auch wider den Willen eines Teils der Besitzer unter den in den einzelnen Gesetzen verschieden bestimmten

---

[1]) Weim.-Eis. Ges. vom 25. August 1848 Art. 1; S.-Meining. Ges. vom 29. Mai 1855 Art. 1; Schwarzburg-Rudolst. Ges. vom 7. Januar 1856 § 101; S.-Weim. Ges. vom 5. Mai 1869 § 1 und andere.

Voraussetzungen stattfinden könne. Auch ist es ferner richtig, daß auch sonst die Landesgesetze dadurch, daß sie von einem stattfindenden Umtausch der Grundstücke sprechen und die eingeworfenen und die ausgewiesenen Grundstücke als Tauschgegenstände einander gegenüberstellen, zu der ziemlich weit verbreiteten Ansicht einige Berechtigung geben, daß der Vertrag, durch welchen ein Teilnehmer im Auseinandersetzungsverfahren anderen Grundbesitz für den von ihm eingeworfenen erwirbt, in der That als ein auf Gesetz beruhender Tauschvertrag aufzufassen sei.

Allein wie wenig auf solche Ausdrücke der einzelnen Landesgesetze zu geben ist und wie weit dieselben von der Absicht sich bewegen, das einer Zusammenlegung zu Grunde liegende materielle Rechtsverhältnis zu regeln, das müssen uns gerade diejenigen Gesetze recht klar und deutlich vor Augen führen, welche, wie die citierten, nicht nur die Voraussetzungen bestimmen, unter welchen in Zukunft eine Zusammenlegung stattfinden kann, sondern auch auf den Zweck hinweisen, den Zusammenlegungen der Grundstücke verfolgen.

Zunächst muß es nämlich hier sofort einleuchten, daß ein Zusammen- oder Nebeneinanderlegen der zerstreut in allen Teilen der Flur umherliegenden Grundstücke derselben Person, die Herstellung eines Zusammenhangs zwischen denselben, auch nicht mit der geringsten Schwierigkeit verbunden sein kann, wenn man jedem Teilhaber aus der gemeinschaftlichen Masse dem Werte der von ihm eingeworfenen Grundstücke entsprechende Teile zuweist.

Mag hier der Einzelne noch so viele Grundstücke eingeworfen haben, es ist die Möglichkeit vorhanden, ihn mit einem einzigen Grundstück abzufinden, sodaß dann nur in Ansehung der Hypotheken und Rechtsverhältnisse, die mit den eingeworfenen Grundstücken verbunden sind, entsprechende ideelle Anteile an dieser Gesamtabfindung das Surrogat für die eingeworfenen Grundstücke bis auf weiteres bilden.

Nimmt man die Grundstücke aus der Masse, so braucht man überhaupt nur so viele Teile zuzuweisen, als Personen bei dem Auseinandersetzungsverfahren beteiligt sind. Wenn aber den einzelnen Interessenten mehrere nicht neben einander gelegene Grundstücke

zugewiesen werden müssen, so wird dies in der Regel nur darin seinen Grund haben, daß partikularrechtlich gewöhnlich auch jeder seinen Grundbesitz annähernd wieder in derselben Lage, in welcher er Grundbesitz besaß und von derselben Gattung, Güte und Bodenbeschaffenheit erhalten soll.

Das ist indes nur eine durch Landesgesetze getroffene genauere Präcision des gemeinrechtlichen Anspruchs jedes Einzelnen, daß ihm für das eingeworfene Grundstück ein solches von gleichem Werte wieder gegeben werde, indem hier die Landesgesetze des eingeführten Zwangs zur Teilnahme wegen bestimmen zu sollen glauben, daß bei der vorzunehmenden reellen Teilung auch auf die bisherigen Verhältnisse einige Rücksicht genommen und den Teilnehmern auf Verlangen die Abfindungspläne daher wieder da angewiesen werden sollen, wo dieselben vor der Zusammenlegung Grundbesitz gehabt haben. Aber es ist auch ein Anspruch, auf den jeder Einzelne dadurch, daß er ein zusammenhängendes Ganze annimmt, wieder verzichten kann, und thatsächlich auch oft verzichten wird.

Mehrere nebeneinander gelegene Grundstücke werden dem einzelnen Teilnehmer aber meist nur aus dem Grunde zugewiesen werden, weil die Realgläubiger nicht verpflichtet sind, als Objekt für ihr dingliches Recht die auf eine Gesamtabfindung entfallenden ideellen Anteile anzunehmen, und dieselben mit der Teilungsklage wieder eine Teilung der Gesamtabfindung in mehrere Grundstücke herbeiführen können. Trotz alledem ist aber auch hier der von dem Gesetz erstrebte Zusammenhang doch vorhanden und nur durch die Gemeinschaft des gesamten Grundbesitzes zu erreichen.

Jeder Teilnehmer soll weiter, wie die erwähnten Landesgesetze hervorheben, seinen Grundbesitz in einer für die Bewirtschaftung günstigen Lage erhalten, und wird dies insbesondere durch die Herstellung von gemeinschaftlichen Anlagen zu erreichen gesucht.

Es werden geeignete Zu- und Abfuhrwege gebaut, auf welchen jeder Teilnehmer auf den ihm zuzuteilenden Grundbesitz gelangen und daher die Bestellung und die Beerntung der Grundstücke, ohne durch Nachbarn mehr gehindert zu sein, zu jeder ihm passenden Zeit vornehmen kann. Es werden Wassergräben gezogen, vermittels welcher die sämtlichen Wiesen einer Flur in geeigneter Weise be-

und entwässert werden können. Es werden Brücken und Stege gebaut, Kanäle angelegt und dergleichen mehr, und oft wird auch dem durch die Flur fließenden öffentlichen Gewässer ein anderer Lauf gegeben. Überhaupt soll jedem Teilnehmer möglichst freies und unbeschränktes Eigentum verschafft werden.

Die Herstellung von Anlagen, welche den Grundbesitz jedes Einzelnen so ertragsfähig, als es irgend möglich ist, gestalten sollen, ist nun aber wiederum nach der hier vertretenen Ansicht nicht mit den geringsten Schwierigkeiten verbunden.

Der eingeworfene Grundbesitz jedes Einzelnen kann eben zur Herstellung von Anlagen verwendet werden, weil der Einzelne nicht mehr Eigentümer ist und nicht durch Tauschverträge der Eigentumserwerb an allen neugebildeten Grundstücken sich vollzieht, vielmehr alles hierzu erforderliche Land aus einer gemeinschaftlichen Masse genommen wird.

Aber auch der Wegfall der Servituten und Lasten vollzieht sich auf die denkbar leichteste Art und Weise. Denn wenn mit dem Beginn der Zusammenlegung die eingeworfenen Grundstücke aufhören, für sich existierende Sachen zu sein, so müssen mit demselben Augenblick auch Grunddienstbarkeiten, soweit nicht als herrschendes oder dienendes ein von der Zusammenlegung ausgeschlossenes Grundstück in Frage kommt, untergehen.

Ein ganz vergebliches Beginnen wäre es aber, wenn man die nach den erwähnten Landesgesetzen mit einer Zusammenlegung verbundenen Zwecke durch Tauschverträge zu erreichen suchen wollte.

In einen Zusammenhang könnten die räumlich von einander getrennten Grundstücke jedes Teilnehmers unmöglich gebracht werden. Überhaupt würde sich dann nur in den Formen der Abtrennung und Hinzuschlagung der Eigentumsübergang vollziehen können. Man müßte dann also von einem bestimmten Grundstück ausgehen, um festzustellen, was davon dem Eigentümer zu verbleiben hätte, was er davon an andere oder zu gemeinschaftlichen Anlagen abzugeben hätte, und was von anderen Grundstücken zu der ihm verbleibenden Fläche hinzuzuschlagen wäre, wie dementsprechend auch die Grundbuchseinträge zu lauten haben würden.

Hinsichtlich jeder einzelnen Fläche, die von einem Grundstücke

abzutrennen oder zu demselben hinzuzuschlagen wäre, müßten dann weiter schwierige Verhandlungen darüber gepflogen werden, ob die Dienstbarkeiten, die einem Grundstücke zustehen oder auf demselben ruhen, bestehen bleiben oder untergehen sollen, und im ersten Falle weiter, ob ihr Übergang auf alle oder nur einzelne Trennstücke des herrschenden oder dienenden Grundstückes zu erfolgen hätte.

Daß man bei einem solchen Vorgehen bald nicht mehr weiter könnte und die Sache aufgeben müßte, liegt auf der Hand, und in der That wird auch nicht in dieser Weise verfahren. Denn bei Beendigung des Verfahrens kann A einen Teil seines eigenen Grundbesitzes und den Grundbesitz des B, B den des C, C den des D, D den des E und F u. s. w. erhalten, ohne daß irgend ein Nachweis geführt zu werden braucht, aus welchen Flächen eingeworfener Grundstücke sich das Abfindungsgrundstück zusammensetzt, weil dieses lediglich aus der in das gemeinschaftliche Eigentum der Teilnehmer übergegangenen Teilungsmasse genommen wird, und frei von Servituten muß diesen Grundbesitz jeder Teilnehmer deshalb erhalten, weil diese bereits mit dem Einwerfen der Grundstücke in die gemeinschaftliche Masse erloschen sind.

Wie aber bei der Annahme, daß jeder Teilnehmer so lange Eigentümer des eingeworfenen Grundstücks bleibt, bis an dessen Stelle infolge des eintretenden Umtausches das Eigentum an dem Abfindungsplan erworben wird, unmöglich eine Erklärung für die Verpflichtung des Einzelnen, die Herstellung von Anlagen auf seinem Grundbesitz und die Verwendung desselben zur Bildung neuer Grundstücke zu dulden, gegeben werden kann, so müßte dann auch ein in jeder Beziehung unhaltbarer Rechtszustand eintreten.

Denn wie schon lange vor der Ausführung der Zusammenlegung die Grenzen der alten Grundstücke beseitigt sein müssen, so müssen auch die Abfindungsgrundstücke und die geplanten Anlagen vollständig fertig sein, ehe an eine Eigentumsüberweisung gedacht werden kann. Es müßten daher auch alle Anlagen, die für spätere gemeinschaftliche Zwecke auf eingeworfenen Grundstücken errichtet werden, z. B. Wässerhäuser, Schutzwehre und dergleichen zunächst in das Eigentum derjenigen Person übergehen, auf deren eingeworfenem Grundstück sie sich befinden, während andererseits auch

alles Land, welches zur Bildung ganz neuer Grundstücke verwendet worden ist, z. B. in einem öffentlichen Gewässer aufgegangen ist, im Eigentum derjenigen Person, die das in solcher Weise verwendete Grundstück eingeworfen hat, verbleiben müßte.

Da der Umtausch sich notwendig erst mit dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke vollziehen könnte, würde man aber auch nur die eingeworfenen Grundstücke in derjenigen Gestalt, welche sie während des Verfahrens infolge der vorgenommenen Veränderungen angenommen haben, als Tauschobjekte noch ansehen können. Tauschgegenstand wäre also z. B., wenn eine Wiese eingeworfen worden ist, ein Gebäude oder ein Stück eines öffentlichen Gewässers und dergleichen mehr.

Das sind Konsequenzen, die sich nicht abweisen lassen und die zur Aufgabe der herrschenden Ansicht Veranlassung geben dürften.

Wie weit entfernt die oben erwähnten Landesgesetze davon sind, eine juristische Definition des Begriffs Zusammenlegung zu geben, wenn sie diese als einen Umtausch bezeichnen, durch welchen die Grundstücke in einen Zusammenhang und in eine für die Bewirtschaftung günstige Lage gebracht werden sollen, geht aber ebenso deutlich aus der weiteren Bestimmung dieser Landesgesetze hervor, daß die Zusammenlegung in Zukunft nicht bloß nach freier Vereinigung, sondern auch wider Willen eines Teils der beteiligten Grundstücksbesitzer unter den in den einzelnen Landesgesetzen näher bestimmten Voraussetzungen stattfinden könne.

Denn hiermit wird, wie dies auch in einem von Rönne § 428 S. 282 erwähnten hannover. Gesetz vom 30. Juni 1842 und in § 2 eines schwarzburg-rudolstädt. Gesetzes vom 7. Januar 1856 ganz besonders noch hervorgehoben ist, auf das Unzweideutigste zum Ausdruck gebracht, daß eine auf dem übereinstimmenden Willen der in Frage kommenden Grundbesitzer beruhende Zusammenlegung auch vor dem Erlaß der bezeichneten Gesetze zulässig und statthaft war; und in der That, was sollte auch entgegen stehen können, wenn in Ansehung irgend einer aus den verschiedensten Grundstücken bestehenden Fläche die sämtlichen meist mit mehreren, recht ungünstig gelegenen Grundstücken in Betracht kommenden Personen,

um anderen günstig gelegenen Grundbesitz zu erhalten, vereinbaren, daß die gesamte Fläche wie ein gemeinschaftliches Grundstück behandelt und nach Verhältnis des Wertes der vor dem Eingehen dieser Gemeinschaft vorhandenen Grundstücke alsbald in so viel Teile wieder geteilt werden solle, als Personen bei diesem Vertrage in Frage kommen.

Eine solche Vereinbarung braucht auch nicht bloß auf Grundstücke sich zu beziehen, hinsichtlich welcher landesgesetzlich ein Zwang zur Teilnahme am Verfahren für zulässig erklärt worden ist. Vielmehr können, wo ein Zwang nur bei ländlichen Grundstücken stattfindet, auch in einem Stadtbezirk gelegene Parzellen nicht nur bei freier Zustimmung der Besitzer in das in Ansehung ländlicher Grundstücke zwangsweise stattfindende Verfahren hereingezogen werden, sondern es ist hinsichtlich solcher Grundstücke auch eine selbständige Zusammenlegung möglich. Dies wird sich namentlich als ein durchaus taugliches Mittel zur Herstellung geeigneter Bauplätze für die einzelnen Teilnehmer und besserer Straßenzüge in Städten und Ortschaften oft empfehlen.

Auf Grund des abgeschlossenen Vertrags auf Vornahme der Zusammenlegung trat eben Miteigentum ein, und wenn sich ein Kontrahent später weigerte, den Teilungsplan anzuerkennen, so konnte er nunmehr auf Grund des von jedem Vertragschließenden erworbenen Anspruchs auf Teilung durch richterliches Urteil hierzu gezwungen werden.

Nur mit Schwierigkeiten war es thatsächlich meist verbunden, ein Einverständnis der sämtlichen beteiligten Grundstücksbesitzer und Realberechtigten auf Vornahme der Zusammenlegung zu erzielen, sodaß hieran geplante Zusammenlegungen in früherer Zeit oft scheitern mußten. Da aber gerade die Zusammenlegung ländlicher Grundstücke im Interesse der Landeskultur zu begünstigen war, weil solche Zusammenlegungen sich mit offenbarem Nutzen für alle Beteiligten erwiesen und namentlich auch nur im Interesse der Realgläubiger liegen konnten, so konnte dies auch nur in der Weise geschehen, daß man landesgesetzlich in Ansehung solcher Grundstücke einen Zwang für die Besitzer und die Realberechtigten unter bestimmten Voraussetzungen eintreten ließ.

Man muß doch erwägen, daß, wenn die Landesgesetzgebung jetzt auch auf dem Wege ist, bei städtischen Grundstücken einen Zwang zur Teilnahme an einem selbständigen Zusammenlegungsverfahren einzuführen, den Gesetzgeber dann ebenfalls nur die Absicht leiten kann, die Vornahme von Grundstückszusammenlegungen zu erleichtern. Ist doch auch durch neuere Landesgesetze ein Zwang zur Teilnahme an Be- und Entwässerungsanlagen und ähnlichen Unternehmungen gesetzlich für zulässig erklärt worden, während der Herstellung solcher Anlagen auch vorher bei freier Vereinigung der Beteiligten sicherlich nichts im Wege stehen konnte!

Daher treten die Landesgesetze an das fertige Rechtsverhältnis nur heran, ohne daran etwas zu ändern, und neu ist im wesentlichen nur der landesgesetzlich eingeführte Zwang zur Teilnahme und das stattfindende Verfahren, während der Zwang zur Teilnahme wieder nötig ist, weil alle Grundstücksbesitzer, deren Grundstücke zusammengelegt werden sollen, auch am Verfahren teilnehmen müssen, nur vermittels einer einzugehenden Gemeinschaft die Zusammenlegung ausführbar ist.

Auch in der Entscheidung des Reichsgerichts vom 2. Juli 1880, Bd. 2 S. 323, ist die Ansicht ausgesprochen worden, daß die Zusammenlegung ein auf Gesetz beruhender Tauschvertrag sei.

Allein es dürfte einleuchten, daß sämtliche Personen, welche überhaupt würden gezwungen werden können, an einer Zusammenlegung teilzunehmen, darüber einverstanden sein können, daß die Zusammenlegung vor sich geht, oder daß Personen, welche nicht gezwungen werden können, mit einem Grundstück am Verfahren teilzunehmen, aus freien Stücken sich hierzu verstehen können, und daß endlich auch bloß solche Grundstücke, hinsichtlich welcher ein Zwang zur Teilnahme gesetzlich nicht besteht, auf Grund freier Entschließung zusammengelegt werden können.

Weiter wird es aber auch keinem Zweifel unterliegen können, daß, wie in allen diesen Fällen von einer gesetzlichen Verpflichtung zur Abtretung des Grundbesitzes nicht die Rede ist, so auch in Ansehung des materiellen Rechtsverhältnisses ein Unterschied zwischen der erzwungenen und der auf freier Vereinigung beruhenden Zusammenlegung nicht gemacht werden darf. Wie landesgesetzlich

bestimmt werden kann, daß beim Miteigentum in bestimmten Fällen die Majorität der Genossen entscheiden solle, so kann landesgesetzlich auch bestimmt werden, daß schon bei dem Vorhandensein einer gewissen Anzahl von Grundstücksbesitzern, welche für die Vornahme einer Grundstückszusammenlegung sich ausgesprochen haben, eine Gemeinschaft zu diesem Zwecke einzutreten hat.

Daher stellt auch das eine Gesetz diese, das andere Gesetz jene Erfordernisse für eine zwangsweise durchzuführende Zusammenlegung auf. Das materielle Rechtsverhältnis ist aber ein auf gemeinrechtlichen Grundsätzen beruhendes und überall dasselbe. Es kann deshalb auch gar nichts darauf ankommen, wenn einzelne Landesgesetze bei Erörterung, was unter einer Zusammenlegung zu verstehen sei, von einem stattfindenden Umtausch der Grundstücke statt von einer gänzlichen Umgestaltung oder anderen Verteilung des Grundbesitzes sprechen.

Ein Umtausch findet also nur scheinbar statt. Denn zwischen der Aufgabe des Eigentums an den alten und dem Erwerbe der neuen Grundstücke liegt die Gemeinschaft des gesamten Grundbesitzes. Wie aber die erwähnten Landesgesetze nicht auf die Mittel eingehen, durch welche der Umtausch erreicht werden kann, so halten es andere Landesgesetze überhaupt nicht für nötig, darauf hinzuweisen, was man unter einer Zusammenlegung eigentlich zu verstehen hat, so daß man auch daraus deutlich entnehmen kann, daß Landesgesetze, die dies doch thun, nur den zur Zeit ihrer Erlassung noch etwas ungebräuchlichen und wenig gekannten Ausdruck „Grundstückszusammenlegung" in thatsächlicher Beziehung erläutern und verständlich machen, nicht aber eine juristische Definition des Begriffes geben wollen.

§ 4.

Prinzipielle Verschiedenheiten zwischen Tausch und Grundstückszusammenlegung.

Man wolle nun weiter auch einmal die prinzipiellen Verschiedenheiten ins Auge fassen, die zwischen einem Tauschvertrag und dem Vertragsverhältnis, welches Zusammenlegungen zu Grunde liegt, vorhanden sind.

Bei dem Tauschvertrag wird eine bestimmte Sache einem anderen gegeben oder zu geben versprochen, weil dieser andere eine bestimmte Sache dagegen giebt oder zu geben verspricht. Es steht also genau fest, was für eine Sache jeder Vertragsschließende erhält, und von wem er dieselbe erhält. Überhaupt können nur je zwei ganz genau bestimmte Subjekte und Objekte in Frage kommen. Bei der Grundstückszusammenlegung dagegen wird bei dem Abschlusse des Vertrags auf Vornahme der Zusammenlegung nicht das Grundstück einem bestimmten Teilnehmer gegeben, sondern es wird in die Zusammenlegungsmasse eingeworfen. Der Besitzer weiß also noch gar nicht, welcher Person das Grundstück einmal zugeteilt werden wird. Ebenso weiß der vertragsschließende Grundbesitzer aber auch noch nicht, was für ein Grundstück er einmal bekommt, und wem es zur Zeit gehört. Aus den eingeworfenen Grundstücken müssen vielmehr erst neue Grundstücke hergestellt werden, und das wird oft Jahre, jedenfalls aber eine geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Während deshalb bei dem Tauschvertrag in Ansehung jeder Sache auch nur eine einmalige Rechtsveränderung vor sich geht, die sich mit Nehmen und Geben der Sache vollzieht, hat sowohl der Beginn, als auch die Beendigung der Zusammenlegung tief in das Eigentum einschneidende Rechtsveränderungen zur Folge, und es wird deshalb auch nicht, wie bei dem Tauschvertrag, eine einzige vertragsmäßige Willenserklärung abgegeben, sondern, nachdem der Vertrag auf Vornahme der Zusammenlegung abgeschlossen worden ist, muß jeder Teilnehmer, um ein bestimmtes Grundstück zu erhalten, noch zu einer weiteren vertragsmäßigen Willenserklärung sich verstehen. Es muß jeder freiwillig oder durch ein die Erklärung ergänzendes Urteil gezwungen den Teilungsplan anerkennen.

Bei dem Tauschvertrag kann der Einzelne unter Umständen einseitig zurücktreten. Bei der Zusammenlegung ist dies ausgeschlossen.

Während bei dem Tauschvertrag mit dem Abschlusse desselben jeden Teil die Gefahr der ihm zugesagten Sache trifft, müssen bei der Zusammenlegung hinsichtlich des Übergangs der Gefahr ganz andere Grundsätze zur Anwendung kommen. Hier kann nur der

Einwerfende oder die Gesamtheit der Interessenten in Frage kommen. Unmöglich kann man aber auf denjenigen, der einmal die Sache erhält oder voraussichtlich erhalten haben würde, die Gefahr der Verschlechterung oder des Untergangs des Grundstückes übergehen lassen.

Ferner leuchtet es ein, daß die Haftung für Fehler und aufhaftende Servituten und Lasten bei der Zusammenlegung eine ganz andere sein muß, wie beim Tauschvertrag, und was die Anfechtung wegen Betrugs, Zwangs oder Irrtums betrifft, so wird man bei der Zusammenlegung, von besonderen landesgesetzlichen Bestimmungen abgesehen, immer unterscheiden müssen, ob sich der Anfechtungsgrund auf den Vertrag auf Vornahme der Zusammenlegung oder auf den Vertrag bezieht, durch welchen der Teilungsplan als richtig anerkannt worden ist.

Alle diese prinzipiellen Verschiedenheiten können aber wiederum nur von der der Grundstückszusammenlegung zu Grunde liegenden Gemeinschaft aus eine zutreffende Erklärung finden.

Wer eine Gemeinschaft eingeht, muß nämlich auch bedenken, daß dieselbe über kurz oder lang wieder einmal gelöst werden muß, und daß damit notwendig wieder eine weitere Eigentumsveränderung verbunden ist.

Die eintretende Gemeinschaft ist lediglich der Grund, daß die Gefahr, von der die einzelnen Grundstücke betroffen werden, mit dem Beginn der Zusammenlegung von der Gesamtheit der Interessenten zu tragen ist.

Weil mit dem Untergange des Eigentums auch Grunddienstbarkeiten, soweit nicht von der Zusammenlegung ausgeschlossene Grundstücke als herrschende oder dienende in Frage kommen, erlöschen, Hypotheken und alle Lasten, die auch auf einem ideellen Anteil an einer Sache haften können, aber zufolge der eintretenden Gemeinschaft auf die Abfindungsstücke übergehen und während der Zusammenlegung nicht mehr auf dem eingeworfenen Grundstück, sondern auf dem ideellen Anteil des Einzelnen an der Zusammenlegungsmasse ruhen, muß selbstverständlich auch die Behandlung der aufhaftenden Hypotheken und Lasten eine ganz andere sein, wie bei dem Tauschvertrag.

Weil der Einzelne mit dem Beginn der Zusammenlegung das Eigentum an dem eingeworfenen Grundbesitz verliert und ihm während des Verfahrens nur ein ideeller Anteil an der Zusammenlegungsmasse, nur der Anspruch zusteht, aus dieser befriedigt zu werden, kann aber auch nur der Einzelne den Grundbesitz jedes beliebigen Teilhabers erhalten, ohne daß bei dem Abschluß des Vertrags auf Vornahme der Zusammenlegung der Wille auf den Erwerb dieses Grundbesitzes gerichtet ist.

§ 5.

Die Möglichkeit des Eigentumserwerbes an einem aus einer anderen Teilungsmasse hervorgegangenen Abfindungsplan.

Es kann vorkommen, daß jemand die Abfindung für eingeworfenen Grundbesitz in einer ganz anderen Flur erhält, in welcher ebenfalls eine Zusammenlegung der Grundstücke stattfindet. Solche Fälle gehören in der Praxis nicht zu den Seltenheiten und werden namentlich auf Grenzregulierungen, infolge deren eine Fläche Landes zu der anderen Flur geschlagen wird, oder unter Umständen auch darauf zurückzuführen sein, daß umgekehrt aus der Flur, in welcher die Abfindung jemandem zugesichert worden ist, Personen ausscheiden, um die Abfindung in jener ersten Flur zu erhalten.

Auch diese Fälle bieten einen weiteren interessanten Beleg für die hier vertretene Ansicht, zugleich aber auch ein nicht zu unterschätzendes Moment gegen eine andere Auffassung des Rechtsverhältnisses.

Denn in solchen Fällen kann es sich ereignen, daß die Grundstückszusammenlegung in derjenigen Flur, in welcher der Grundbesitz eingeworfen worden ist, früher beendigt wird, als die Zusammenlegung in derjenigen Flur, in welcher die Abfindung gegeben werden soll. Es ist dann der gesamte Grundbesitz der einen Flur verteilt und in das Eigentum der beteiligten Personen übergegangen, und kann, da an derselben Sache nur ein einziges Eigentum möglich ist, der Eintrag im Grundbuch, wonach noch einer Person das Eigentum an einem eingeworfenen und in der Flur gebliebenen Grundstück zusteht, für welches in der anderen Flur die Abfindung

gewährt werden soll, gewiß nicht mehr als zu Recht bestehend erachtet werden. Es würde dieser Eintrag also jedenfalls bei der landesgesetzlich in der Regel von Amts wegen vorzunehmenden Übertragung der Ergebnisse der Zusammenlegung in die Grundbücher zu löschen sein.

In die in der anderen Flur stattfindende, noch nicht beendigte Zusammenlegung hat aber die Person, die hier die Abfindung erhalten soll, Grundbesitz nicht eingeworfen, und da ihr hier nichts weiter als der persönliche Anspruch zustehen kann, aus der Masse eine Abfindung zu erhalten, und die übrigen Teilnehmer auch nur diesen Anspruch haben, so ist auch hieraus wieder auf das Deutlichste zu entnehmen, daß überhaupt jeder Teilnehmer mit dem Beginn der Zusammenlegung das Eigentum an dem eingeworfenen Grundbesitz verliert und dafür nur einen dem Werte dieses Grundbesitzes entsprechenden ideellen Anteil an der Zusammenlegungsmasse erhält.

§ 6.

Der Eigentumserwerb einzelner Personen an Abfindungsgrundstücken vor dem mit dem definitiven Abschluß des Verfahrens eintretenden allgemeinen Eigentumserwerb und die vorläufige Benutzung der Abfindungsgrundstücke.

Während in den meisten deutschen Staaten das Verfahren mit der Bestätigung des Rezesses durch die für eine Zusammenlegung zuständigen besonderen Behörden endigt und auf Grund des von diesen Behörden dem Grundbuchsamt mitzuteilenden Zusammenlegungsplanes die Abfindungsgrundstücke in das Grundbuch eingetragen werden, ist in verschiedenen Staaten durch besondere Gesetze von dieser Regel insofern eine Ausnahme gemacht worden, als einzelne Personen, welche über die Abfindungsgrundstücke verfügen wollen, oder gegen welche im Wege der Zwangsvollstreckung vorgegangen werden soll, schon vor der Bestätigung des Rezesses, und damit früher als die übrigen Teilnehmer, als Eigentümer der Abfindungspläne im Grundbuch eingetragen werden können.

Diese Gesetze dürften sich im wesentlichen nur dadurch von einander unterscheiden, daß nach den einen der dem Eintrag zu

Grunde liegende materielle Eigentumserwerb ein allgemeiner ist, nach den anderen dagegen nur als ein solcher derjenigen Personen sich darstellt, welche früher als andere Teilnehmer im Grundbuch als Eigentümer der Abfindungspläne eingetragen werden sollen, und wird man unter die Gesetze der ersteren Art jedenfalls das preußische Gesetz vom 26. Juni 1875 zu rechnen haben. Denn dieses bestimmt, daß das Eigentum an den Abfindungsgrundstücken schon vor der Bestätigung des Rezesses mit der Ausführung des endgiltig festgesetzten Auseinandersetzungsplanes auf die Besitznehmer übergeht, daß aber nur auf besonderen Antrag eines Eigentümers oder Realberechtigten das Eigentum auf Grund besonderer Zeugnisse, insbesondere eines von der Auseinandersetzungsbehörde ausgefertigten Planüberweisungsattestes im Grundbuch zugeschrieben wird, und daß im übrigen die Auseinandersetzungsbehörden erst nach der Bestätigung des Rezesses von Amts wegen die Berichtigung der Grundbücher zu veranlassen haben.

Dagegen dürfte den Gesetzen der zweiten Art das meining. Gesetz vom 22. November 1874 angehören, da dieses nur in dringlichen Ausnahmefällen die der Bestätigung des Rezesses in den eigentlichen Zusammenlegungsgesetzen, nämlich in dem Art. 53 des mein. Gesetzes vom 10. Februar 1869 und dem Art. 25 des mein. Gesetzes vom 29. Mai 1855, beigelegte Wirkung für den Eigentumserwerb schon eintreten läßt, sobald und soweit von der zuständigen Zusammenlegungsbehörde in einem besonderen Planüberweisungsattest bezeugt wird, daß ein Planstück für die in dem Zeugnis bezeichneten, in die Zusammenlegung eingeworfenen Grundstücke überwiesen worden ist, und daß der Verfügung über das Planstück ein Bedenken nicht entgegenstehe. Denn wenn auch nach Art. 25 des meining. Gesetzes vom 29. Mai 1855 mit dem in dem bestätigten Rezesse angegebenen Zeitpunkt der Ausführung die Abfindungspläne die rechtliche Natur und Eigenschaft der eingeworfenen Grundstücke annehmen, so ist doch nach Art. 24 ibidem immer die Bestätigung des Rezesses das entscheidende Moment. Es kann daher, so lange die Bestätigung des Rezesses noch aussteht, für diejenigen Personen, welche nach der Ausführung ein Planüberweisungsattest nicht erlangt haben, auch ein Eigentumserwerb noch

nicht angenommen, vielmehr nur dem mit der Bestätigung des Rezesses eintretenden Eigentumserwerb der übrigen Teilnehmer an den Abfindungsplänen eine bis auf die Zeit der Ausführung des Planes rückwirkende Kraft beigelegt werden, wie dies auch nach preußischem Recht vor Erlaß des Gesetzes vom 26. Juni 1875 vielfach angenommen wurde.

Vergl. für das preuß. Recht Turnau Bd. I S. 201.

Auch diese Gesetze, so verschieden auch im einzelnen der dem Eintrag der Abfindungspläne zu Grunde liegende materielle Eigentumserwerb sich vollziehen mag, dürften sich ebenfalls deutlich gegen die Ansicht aussprechen, daß der Zusammenlegung ein auf Gesetz beruhender Tauschvertrag zu Grunde liege, und daß das Eigentum an den eingeworfenen Grundstücken bis zum eigentümlichen Erwerb der Abfindungspläne fortdauere.

So kann es nach allen diesen Gesetzen zunächst einem Zweifel nicht unterliegen, daß, wenn diejenigen Personen, welche später als andere, oder überhaupt kein Planüberweisungsattest erlangen, das Eigentum an den von ihnen eingeworfenen Grundstücken so lange behalten würden, bis auch ihnen das Eigentum an den Abfindungsgrundstücken auf Grund eines Planüberweisungsattestes oder des bestätigten Zusammenlegungsrezesses im Grundbuch würde zugeschrieben werden können, mit dem auf Grund eines Planüberweisungsattestes erfolgenden Eintrag eines Abfindungsplanes in jedem einzelnen Falle, in welchem die Grenzen des letzteren nicht ganz genau mit den Grenzen desjenigen eingeworfenen Grundstücks wieder zusammenfallen, an dessen Stelle der Abfindungsplan tritt, ein gegen die fundamentalsten Rechtsgrundsätze verstoßendes doppeltes Eigentum an einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteilen entweder nur nach dem Grundbuch oder nach diesem und in Wirklichkeit entstehen würde. Denn in dem Abfindungsplan müssen dann doch notwendig von anderen Personen eingeworfene und erst mit dem Eintrag der diesen Personen zugedachten oder zugewiesenen Abfindungspläne im Grundbuch zu löschende Grundstücke enthalten sein.

Aber nicht bloß ein doppeltes Eigentum an einzelnen Grundstücken oder Teilen von solchen würde entstehen, sondern es würden

dann andererseits auch Grundstücke oder Teile von solchen überhaupt einen Eigentümer entweder nur nach dem Grundbuch oder nach dem Grundbuch und in Wirklichkeit nicht mehr haben, da die eingeworfenen Grundstücke, an deren Stelle ein auf Grund eines Planüberweisungsattestes einzutragender Abfindungsplan tritt, dann doch wieder ganz oder teilweise die anderen Personen zu gewährenden, erst später im Grundbuch einzutragenden Abfindungspläne bilden müssen und mit dem Eintrag des an ihre Stelle tretenden Abfindungsplanes doch jedenfalls im Grundbuch zu löschen wären.

Sind aber zwei verschiedene Personen auch nur im Grundbuch als Eigentümer derselben Fläche eingetragen, so müßte auch beiden Eigentümern voll und ganz die Befugnis zu rechtlichen Verfügungen über das Grundstück zustehen, während andererseits die herrenlosen Grundstücke, die überhaupt nicht mehr im Grundbuch stehen, jedermann auch zu okkupieren berechtigt sein müßte. Das sind Konsequenzen, die sich kaum abweisen lassen und zu denen das Reichsgericht in dem Urteile Bd. 11 S. 250 trotzdem gelangt, obwohl nach dem preußischen Gesetz vom 26. Juni 1875 auch die übrigen Teilnehmer das materielle Eigentum an den Abfindungsplänen schon erworben haben.

Wie mit dem Eigentum würde es aber auch mit den Hypotheken und den sonstigen mit einem eingeworfenen Grundstücke verbundenen Rechtsverhältnissen, welche auf die Abfindungsgrundstücke übergehen oder an den auf Grund eines Planüberweisungsattestes eingetragenen Abfindungsgrundstücken bestellt werden, sich verhalten. Einzelne Grundstücke oder Teile von solchen würden eine Zeit lang zweimal das Objekt für verschiedene Hypotheken und dingliche Rechte entweder nur nach dem Grundbuch oder nach diesem und in Wirklichkeit sein, während andere Hypotheken und Rechtsverhältnisse einige Zeit einfach ohne Objekt in der Luft schweben würden.

Nirgends dürfte es aber auch wohl einem Zweifel unterworfen sein, daß sämtlichen Teilnehmern die ihnen zugedachten Abfindungspläne schon lange vor dem eigentümlichen Erwerb derselben zur vorläufigen Benutzung überwiesen werden können, so daß bei der

Annahme, daß das Eigentum an den eingeworfenen Grundstücken fortdauert, dann doch dafür, daß die Teilnehmer von anderen Personen eingeworfene Grundstücke benutzen dürfen, sich des Gebrauchs der von ihnen selbst eingeworfenen Grundstücke aber ganz oder zum Teil zu enthalten haben, ein ganz besonderes, die Benutzung rechtfertigendes dingliches oder obligatorisches Recht und eine diesem Rechte entsprechende Verpflichtung vorhanden sein müßte.

In der That ist es daher auch denjenigen, welche die Fortdauer des Eigentums am eingeworfenen Grundstück annehmen, bislang noch nicht gelungen, für alle diese Erscheinungen, namentlich für das entstehende doppelte Eigentum an Grundstücken, eine befriedigende Erklärung zu geben.

Wenn Dernburg und Hinrichs l. c. S. 220 für das preußische Recht hier meinen, daß das auf Grund eines Planüberweisungsattestes eingetragene Eigentum ein bedingtes, vorläufiges und von der Bestätigung des Rezesses abhängiges sei, und daß das doppelte Eigentum für alle Kundigen darin seine Lösung finde, daß man die definitive von der zugelassenen vorläufigen Eintragung zu unterscheiden habe, so wird zunächst von Bahlmann S. 330, Turnau I S. 201 und anderen mit vollem Recht darauf hingewiesen, daß gerade durch das Gesetz vom 25. Juni 1875 die für das preußische Recht vorhandene Streitfrage, ob das Eigentum mit der Ausführung der Zusammenlegung erworben wird, wenn diese der Bestätigung des Rezesses vorangeht, oder erst mit dieser, im ersteren Sinne entschieden werden soll.

Vor allen Dingen muß man aber erwägen, daß die Bestätigung des Rezesses eine Form ist, die nicht bloß für den Eigentumserwerb in Frage kommen kann, sondern hauptsächlich der mit den eingeworfenen Grundstücken verknüpften Rechtsverhältnisse wegen notwendig ist. Denn gerade in Ansehung des Eigentums ist das Verfahren mit der Ausführung des von den Auseinandersetzungsbehörden anerkannten Teilungsplans vollständig erledigt. Dieser ist von den beteiligten Eigentümern entweder ausdrücklich anerkannt oder zufolge Versäumnisses oder richterlichen Urteils für anerkannt zu erachten. Es liegt deshalb durchaus kein Grund vor, den Eigentumserwerb noch bis zur Bestätigung des Rezesses aufzuhalten.

Dagegen sind es meistens nur die mit den eingeworfenen Grundstücken verknüpften Rechtsverhältnisse, welche der definitiven Erledigung des Verfahrens noch entgegenstehen, und wie die Bestätigung des Rezesses dieserhalb erforderlich ist, wenn partikularrechtlich die Realberechtigten entweder gar nicht oder nur in beschränktem Maße am Verfahren Teil nehmen, so wird andererseits auch das Eigentum an den Abfindungsgrundstücken dadurch, daß noch Rechtsverhältnisse der Regelung bedürfen, meist in keiner Weise betroffen werden.

So wird namentlich das Eigentum an den Abfindungsgrundstücken dadurch nicht berührt, daß für ein auf einzelnen Grundstücken oder der ganzen Zusammenlegungsmasse ruhendes abzulösendes Recht, z. B. eine Hut- und Weidegerechtigkeit, noch die Entschädigung festzustellen ist und dieserhalb ein Prozeß anhängig bleibt. Ebenso kann aber auch das Eigentum an den Abfindungsgrundstücken dadurch nicht in Frage gestellt werden, daß die einer Nachregulierung vorbehaltene reelle Subrepartition an Stelle der vorgenommenen ideellen bei der Bestätigung des Rezesses oder später noch zu einer reellen Teilung der einem Teilnehmer für mehrere von ihm eingeworfene Grundstücke gewährten Gesamtabfindung führen kann, indem es nach der Beseitigung der Hypotheken und sonstigen Rechtsverhältnisse dem Eigentümer doch unbenommen ist, die geteilten Grundstücke wieder zu dem früheren ganzen Plan zu vereinigen.

Weiter kommt aber auch in Betracht, daß gerade der gehemmte Rechtsverkehr so bald als möglich wieder in den richtigen Fluß gebracht werden soll. Die im Grundbuch früher als andere Personen eingetragenen Eigentümer der Abfindungspläne sollen zur Veräußerung, Verpfändung und Belastung derselben befugt sein. Keineswegs ist es Absicht der Gesetze, die dritten Personen, die Rechte an einem Abfindungsgrundstück erlangt haben, in den Teilungsstreit hereinzuziehen.

Darum müssen Änderungen des einmal endgiltig festgesetzten Teilungsplans in der Planzuteilung für ausgeschlossen erachtet werden. Überhaupt können sie nicht die Regel, sondern die Ausnahme bilden, und auch, wenn man zugeben wollte, daß das Eigen-

tum nur ein bedingtes, von der Bestätigung des Rezesses abhängiges wäre, würde an derselben Fläche doch nicht auch noch ein anderes unbedingtes Eigentum bestehen können.

In der That können denn auch alle die erwähnten Erscheinungen, das doppelte Eigentum an Grundstücken einerseits, die Herrenlosigkeit von Grundstücken auf der anderen Seite, die Befugnis der Teilnehmer zur Benutzung fremder Grundstücke, die Verpflichtung derselben, sich des Gebrauchs der eigenen Grundstücke zu enthalten, nur die aus einer unrichtigen Auffassung des Rechtsverhältnisses entspringenden Konsequenzen sein, wohingegen die hier vertretene Ansicht wohl imstande sein dürfte, über die vorhandenen Schwierigkeiten einigermaßen hinweghelfen zu können.

Denn denjenigen Personen, welche bei der auf Grund eines Planüberweisungsattestes erfolgenden Eintragung eines Abfindungsplanes etwa noch nach dem Grundbuche als Eigentümer derselben Fläche in Frage kommen, steht jedenfalls in Wirklichkeit das Eigentum gar nicht mehr zu. Der stehen gebliebene Eintrag ist kein zu Recht bestehender, kein der wirklichen Sachlage entsprechender mehr, indem das eingeworfene Grundstück bereits mit dem Beginn der Zusammenlegung in das gemeinschaftliche Eigentum der Teilnehmer übergegangen ist und daher auch schon bei Beginn der Zusammenlegung von Rechts wegen zu löschen gewesen wäre.

Dagegen müssen diejenigen Grundstücke, welche mit dem vereinzelten Eintrag eines Abfindungsplanes ganz aus dem Grundbuch verschwinden, weil man die eingeworfenen Grundstücke bei Beginn der Zusammenlegung nicht gelöscht hat, auch stets einen Eigentümer haben, und zwar stehen dieselben vom Beginn der Zusammenlegung bis zum eigentümlichen Erwerb der Abfindungspläne im gemeinschaftlichen Eigentum der Teilnehmer, sodaß also auch schon bei Beginn des Verfahrens ein dementsprechender Grundbuchseintrag von Rechts wegen zu erfolgen gehabt hätte.

Insbesondere muß man aber erwägen, daß auch, von besonderen Landesgesetzen abgesehen, bei der Zusammenlegung gemeinrechtlich einzelne Personen früher ausscheiden und abgefunden werden können als andere, weil nicht auf Tauschverträge, sondern auf Teilungsverträge hier der Eigentumserwerb zurückzuführen ist, die

Zusammenlegungsmasse in Wirklichkeit nichts anderes vorstellt, als ein großes, im Miteigentum der Teilnehmer stehendes Grundstück.

Dieses soll zwar zur Befriedigung der sämtlichen Teilnehmer verwendet werden, aber es ist keineswegs erforderlich, daß diese Befriedigung auch gleichzeitig erfolgt. So kann doch unzweifelhaft jeder Beteiligte, der ein Grundstück eingeworfen hat, auf seine Rechte ganz verzichten. Falls nicht Realberechtigte vorhanden sind, in welchem Falle diese auf Grund ihres Pfandrechts oder sonstigen dinglichen Rechts den Teilungsanspruch geltend machen und Befriedigung oder Ausscheidung eines dem preisgegebenen Anteil entsprechenden Grundstücks verlangen können, muß dann ein solcher Verzicht ganz den übrigen beteiligten Genossen zu gute kommen. Denselben muß, wenn anders nicht das Verfahren in Frage gestellt werden soll, der preisgegebene Anteil anwachsen. Weiter wird es thatsächlich oft vorkommen, daß einzelne Genossen für gänzliche oder teilweise Abtretung ihrer Rechte eine Geldentschädigung erhalten, die dann nicht nur von den in der Gemeinschaft Verbleibenden nach Verhältnis ihrer Anteile aufzubringen ist, sondern ebenfalls zu einer verhältnismäßigen Vergrößerung der Anteile führt. Daher muß es auch für zulässig erachtet werden, daß einzelne Personen in der Weise früher als andere ausscheiden, daß ihnen aus dem gemeinschaftlichen Gegenstand selbst ein Stück zu Eigentum zugewiesen wird.

Wie weiter aber eine reelle Teilung auch nur in Ansehung des Gebrauchs, den eine gemeinschaftliche Sache zuläßt, von den Miteigentümern vereinbart werden kann, indem z. B. der eine dieses, der andere jenes Stockwerk oder Zimmer des gemeinschaftlichen Hauses ausschließlich bewohnen darf, während das Eigentumsrecht selbst noch bis auf weiteres ungeteilt bleibt, so werden auch die an einer Zusammenlegung teilnehmenden Grundstücksbesitzer, um nicht Schaden und Nachteil zu erleiden, zweckmäßig stets solche Gebrauchsteilungen während des Verfahrens vornehmen.

Es werden deshalb im ersten Stadium des Verfahrens in der Regel die eingeworfenen Grundstücke noch bewirtschaftet werden. Später dagegen, wenn die Grenzen dieser Grundstücke beseitigt und letztere in den neuhergestellten Abfindungsgrundstücken aufgegangen

sind, alle Bedingungen für den Eigentumserwerb aber noch nicht vorliegen, wird man auch die neuen Abfindungspläne nicht unbenutzt liegen lassen. Man wird vielmehr jedem Teilnehmer entweder das ihm zugedachte Abfindungsgrundstück oder eine sonstige, dem Werte der von ihm eingeworfenen Grundstücke entsprechende Parzelle wenigstens zum Zwecke der vorläufigen Bewirtschaftung zuweisen, und so kann daher auch nur die in Ansehung der noch gemeinschaftlichen Masse vorgenommene Gebrauchsteilung der alleinige Grund sein, weshalb ein Teilnehmer von anderen Personen eingeworfene Grundstücke benutzen darf, ohne das Eigentum daran noch zu besitzen, während er sich des Gebrauchs und der Bewirtschaftung der von ihm selbst eingeworfenen Grundstücke zu enthalten hat.

Überall ist aber nur ein Eigentum und stets nur ein Eigentum hinsichtlich jedes einzelnen Grundstückes vorhanden. Denn entweder sind die Teilnehmer, welche später als andere im Grundbuch eingetragen werden, wie nach preußischem Recht, auch schon Eigentümer der Abfindungspläne, oder die kleinere Masse, die mit der Ausscheidung eines Grundstücks entsteht, muß sich noch im gemeinschaftlichen Eigentum der übrigen Teilnehmer befinden, die deshalb, weil ein Genosse ausgeschieden ist und den in der Gemeinschaft eine Zeit noch verbleibenden Genossen aus der kleineren Masse ein ebenso großes Grundstück zuzuteilen ist, wie aus der früheren größeren Masse, nur einen größeren Anteil an der noch verbleibenden Teilungsmasse gewonnen haben.

Zweiter Teil.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher im Falle einer Zusammenlegung der Grundstücke.

In der Praxis kennt man in Zusammenlegungssachen in der Regel nur eine auf die Eintragung der Abfindungsgrundstücke und die Übertragung der auf diese übergehenden Hypotheken und Rechtsverhältnisse beschränkte Thätigkeit des Grundbuchsamtes. Dies ist jedoch nicht zutreffend. Denn während des Verfahrens ist die Thätigkeit der Grundbuchsbehörde keineswegs suspendiert. Jedenfalls ist es nicht so einfach, bei Eintragungen, die während des Auseinandersetzungsverfahrens von dem Grund- und Hypothekenbuchrichter verlangt werden, in richtiger Weise zu verfahren. Es ist weiter darauf hinzuweisen, daß durch Fehler, die hier von dem Grundbuchsamt oder den Auseinandersetzungsbehörden gemacht werden, den Betheiligten leicht ein großer Schaden erwachsen kann. Insbesondere können solche Fehler leicht den Verlust des Eigentums oder eines dinglichen Rechts, oder den Nichterwerb eines Rechts, das jemand zu erwerben glaubt, zur Folge haben. Es ist deshalb vor Erörterung der Grundsätze, welche für die Eintragung der Ergebnisse einer stattgehabten Grundstückszusammenlegung in die Grund- und Hypothekenbücher maßgebend sein müssen, zunächst klar zu stellen, wie sich die Auseinandersetzungsbehörden und das Grundbuchsamt während des Verfahrens in Bezug auf die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher zu verhalten haben.

Erstes Kapitel.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher während des Verfahrens.

Da die eingeworfenen Grundstücke bereits mit dem Beginn der Zusammenlegung aufgehört haben, für sich existierende Sachen zu sein und aus denselben die in das gemeinschaftliche Eigentum der Teilnehmer übergegangene Teilungs- oder Zusammenlegungsmasse gebildet worden ist, aus welcher jeder Teilnehmer nur die Zuweisung eines dem Werte des von ihm eingeworfenen Grundbesitzes entsprechenden anderen Grundstückes verlangen kann, so kann es zunächst umsoweniger einem Zweifel unterworfen sein, daß nicht der eingeworfene Grundbesitz Gegenstand eines Veräußerungsvertrags mehr sein kann, als ein Eigentum, das nicht dauernd, sondern nur für ganz kurze Zeit dem Erwerber verbleiben könnte, doch kein wirkliches, sondern nur ein Scheineigentum wäre, und als außerdem doch jeder Teilnehmer ein einfaches Mittel in der Hand haben würde, eine unter behördlicher Mitwirkung mühsam zustande gekommene Zusammenlegung wieder zu vereiteln.

Ebenso dürfte es aber auch einleuchten, daß Verpfändungen und Belastungen des eingeworfenen Grundbesitzes absolut ausgeschlossen sind, und daß auch Rechte und Befugnisse, namentlich Dienstbarkeiten nicht mehr für ein solches Grundstück erworben und in das Grundbuch eingetragen werden können.

Worüber bei einer Zusammenlegung der beteiligte Grundstücksbesitzer während des Verfahrens verfügen kann, das ist dagegen allein der ihm zustehende ideelle Anteil an der Teilungsmasse, und daß jeder Teilnehmer auch nur einen solchen Anteil hat, darauf muß auch klar und deutlich der Umstand hinweisen, daß von dem Teilnehmer nur solche Verfügungen getroffen werden können, wie

sie auch sonst bei bestehender Eigentumsgemeinschaft ein beteiligter Miteigentümer treffen kann.

So kann bei der Zusammenlegung jeder Teilnehmer seinen Anspruch auf Zuweisung eines Abfindungsplanes für das von ihm eingeworfene Grundstück zwar veräußern und verpfänden, dagegen nur mit solchen Rechten belasten, die, wie z. B. der Nießbrauch, nicht ausschließlich auf körperliche Sachen beschränkt, sondern auch auf Rechte, namentlich obligatorische Ansprüche ausgedehnt worden sind, und ist es ja hinreichend bekannt, daß auch sonst der Miteigentümer über seinen ideellen Anteil an der Sache nur in so beschränkter Weise verfügen, insbesondere denselben weder mit Grunddienstbarkeiten und superficiarischen Rechten belasten, noch Dienstbarkeiten für denselben erwerben kann.

Insbesondere würden Grunddienstbarkeiten und superficiarische Rechte, die jemand bei der Zusammenlegung während des Verfahrens zu erwerben oder einem anderen einzuräumen die Absicht haben sollte, nicht einmal für die Dauer der Zusammenlegung Bestand haben können. Denn die Teilnehmer sind nicht mehr Eigentümer der eingeworfenen Grundstücke, und mit ideellen Anteilen können Dienstbarkeiten und superficiarische Rechte aus dem einfachen Grunde nicht in Verbindung gebracht werden, weil es sich nicht um ein dingliches Recht, sondern ausschließlich um einen vermögensrechtlichen persönlichen Anspruch hier handelt.

Das Grundbuchsamt kann also, wo solche Rechte in das Grundbuch einzutragen sind, dieselben nicht einmal auf den Anteil des Teilnehmers an der Teilungsmasse eintragen, sondern würde einen dahin gehenden Antrag ebenfalls unbedingt zurückzuweisen haben.

Dagegen muß, wenn über den Anteil eines Teilnehmers in zulässiger Weise eine in das Grund- und Hypothekenbuch einzutragende Verfügung getroffen worden ist, insbesondere derselbe veräußert, verpfändet, mit einem Nießbrauch, einem Alimentationsrecht, einem Fideikommiß oder ähnlichem Recht belastet werden soll, dem Antrage auf Eintragung auch entsprochen werden, und bedarf es, da der wahren Rechts- und Sachlage entsprechend bei Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher verfahren werden muß,

keiner weiteren Ausführung, daß hierbei jedenfalls der eingeworfene Grundbesitz im Grundbuch auch gelöscht und eingetragen werden muß, daß als Objekt des einzutragenden Rechts nur der ideelle Anteil des Teilnehmers an der Teilungsmasse noch in Frage kommt.

Der vorstehende Eintrag ist aber ein durchaus einfacher. Denn man wird denselben selbstverständlich nicht dahin formulieren, daß der Eigentümer durch das Einwerfen des Grundstücks in die Zusammenlegungsmasse das Eigentum verloren und kraft des hierdurch erworbenen Anteils an der Teilungsmasse bei Beendigung des Verfahrens eine dem Werte des Grundstücks entsprechende Abfindung wieder in Grundbesitz zu erhalten habe. Man wird vielmehr, da der Eintrag durch möglichste Kürze sich auszuzeichnen haben wird, einfach nur unter Löschung des Grundstücks und der mit dem Untergange desselben erlöschenden Rechte, aber nicht des Eigentümers und auch nicht der Hypotheken und der auf die Abfindungspläne übergehenden Rechtsverhältnisse sagen, daß das Grundstück in die Zusammenlegungsmasse eingeworfen oder zur Zusammenlegung herangezogen worden ist. Denn hierdurch wird das materielle Rechtsverhältnis, die wahre Sachlage, der Inhalt des jedem Teilnehmer zustehenden Rechts und die Thatsache, daß die Hypotheken und die nicht gelöschten Rechte auf den Anteil des Teilnehmers an der Masse übergegangen sind, doch in unzweideutiger Weise für jedermann zum Ausdruck gebracht.

Auch die Größe des jedem Teilnehmer zustehenden ideellen Anteils braucht, wie dies neuere Gesetzbücher für das Miteigentum vorschreiben, nicht in das Grundbuch eingetragen zu werden.

Denn einmal ist ein Maßstab für die Größe insofern gegeben, als der Anteil an der Masse durch den Wert des eingeworfenen Grundbesitzes bestimmt wird.

Sodann muß aber doch in Erwägung gezogen werden, daß auch in anderen Fällen beim Miteigentum die Teile oft ungewiß sind und erst durch ein Verfahren, insbesondere durch ein Zurückgehen auf andere Werte ermittelt werden müssen, wobei man wieder nur an den Fall des lapis exemtus vel arbor succisa der l. 19. pr. D. 10. 3 und l. 83. D. 17. 2 und an den Fall der untrenn-

baren Verbindung zweier Sachen, von denen keine als Hauptsache angesehen werden kann, zu denken braucht.

Vor allen Dingen kommt aber in Betracht, daß die Anteile als persönliche vermögensrechtliche Ansprüche der Veränderung unterworfen sind. Denn der Anspruch jedes einzelnen Teilnehmers auf Zuteilung anderen Grundbesitzes an Stelle des eingeworfenen ist ein Anspruch gegen die Gemeinschaft. Wie aber während bestehender Gemeinschaft, namentlich wenn ein Teilnehmer dieser Schaden zufügt, auch Ansprüche der Gemeinschaft gegen die einzelnen Teilnehmer entstehen können, und dies unter Umständen zu einer Kompensation dieser Ansprüche mit denjenigen der Teilnehmer gegen die Gemeinschaft führt, so ist es auch nicht ausgeschlossen, daß einzelne Teilnehmer auf ihre Ansprüche gegen eine ihnen von der Gemeinschaft zugestandene Geldentschädigung ganz oder teilweise verzichten.

Der Anteil ist also ein der Veränderung unterworfenes Recht. Es folgt daraus auch, daß der Erwerber eines Anteils, wie dies auch für das gemeinrechtliche Miteigentum aus zahlreichen Quellenstellen[1]) deutlich hervorgeht, denselben stets in der Gestalt übernehmen muß, in der ihn der veräußernde Genosse wirklich hinterlassen kann, also namentlich auch mit den in der Gemeinschaft sich gründenden Schulden.

Auch das Reichsgericht zieht in dem Urteile vom 14. Dezember 1883, Bd. 11 S. 250, in Erwägung, ob nicht de lege ferenda durch Vorschrift eines Eintrags auf allen beteiligten Grundstücksblättern, daß das Grundstück in einem Teilungs- oder Auseinandersetzungsverfahren befangen sei,[2]) die Befugnis des Eigentümers zur Verfügung über das eingeworfene Grundstück auszuschließen gewesen sei. Es dürfte jedoch immerhin einigen Zweifel zulassen, wenn das Reichsgericht daraus, daß der Gesetzgeber einen solchen Eintrag nicht vorgeschrieben hat, den Schluß

---

[1]) l. 8. l. 41. D. de nox. act. 9. 4. l. 27 § 1. D. ad leg. Aquil. 9. 2. l. 24. D. comm. div. 10. 3 und andere mehr.

[2]) Der Eintrag, daß das Grundstück in einem Auseinandersetzungsverfahren befangen ist, kann leicht die falsche Vorstellung hervorrufen, daß das Eigentum am Grundstück noch fortdauere. Richtiger scheint es daher immer, nicht von einem Befangensein des Grundstücks in einem Teilungsverfahren oder von einer Teilnahme des Grundstücks am Verfahren, sondern vielmehr von einem Einwerfen des Grundstücks in die Teilungsmasse zu reden.

ziehen will, daß der beteiligte Grundstücksbesitzer das Eigentum an dem eingeworfenen Grundstück bis zur Beendigung der Grundstücks-zusammenlegung behalte.

Vor allem scheint nämlich hier das Reichsgericht zu übersehen, daß nach den meisten Landesrechten und so namentlich auch nach dem in dem behandelten Falle zur Anwendung kommenden preußischen Rechte das Grundbuch nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag der Beteiligten oder auf Ersuchen einer Behörde berichtigt wird. Wenn also von den Interessenten oder den Auseinandersetzungsbehörden ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs nicht gestellt wird, hat der Grund- und Hypothekenbuchsrichter auch gar keine Veranlassung zu einem Eintrag, daß die Grundstücke zur Zusammenlegung herangezogen worden sind.

Sodann wird aber von dem Reichsgericht nicht genügend berücksichtigt, daß das Grundbuch sich doch in Widerspruch mit der wirklichen Rechts- und Sachlage befinden kann, daß dem Grundbuchseintrag doch die einzutragende Rechtsveränderung vorangehen muß, und daß, wenn eine Rechtsveränderung stattgefunden hat, es zum Eintrag nicht noch einer Spezialbestimmung bedarf, vielmehr der Eintrag dann schon auf Grund der allgemeinen Vorschriften über die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher zu bewirken ist.

Man wird daher in richtiger Schlußfolgerung auch nur sagen können, daß, weil der Gesetzgeber einen Eintrag, daß die Zusammenlegung eingeleitet ist, nicht ausdrücklich verbietet, ein solcher Eintrag, sei es nun von Amts wegen oder auf Antrag der Beteiligten oder auf Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörden, auch gemacht werden muß, wenn thatsächlich die Zusammenlegung der Grundstücke den Untergang des Eigentums an den eingeworfenen Grundstücken zur Folge hat.

Daß aber das Eigentum thatsächlich bis zur Beendigung des Verfahrens bestehen bleibt, kann auch aus den sonstigen Deduktionen des in Frage stehenden Reichsgerichtsurteils nicht entnommen werden.

Wenn das Reichsgericht meint, daß der Zweck der Zusammenlegung nicht der sei, an dem an der Auseinandersetzung teilnehmenden Grundbesitze neues Eigentum zu schaffen, so dürfte dem wohl entgegengehalten werden, daß es immerhin ein wesentlicher

Unterschied ist, ob jemand 20 und vielleicht noch mehr kleinere, in allen Teilen der Flur zerstreut umherliegende und mit allen möglichen, die Bewirtschaftung erschwerenden Lasten behaftete Parzellen besitzt, oder nur ein einziges großes, lastenfreies und leicht zu bewirtschaftendes Grundstück. Das ist doch nicht dasselbe Eigentum mehr. Es erhält vielmehr jeder eine Sache, die ein anderer vorher noch nicht gehabt hat. Will man bestreiten, daß durch eine Grundstückszusammenlegung neues Eigentum erworben wird, dann könnte man mit noch viel mehr Recht auch das Gleiche von einem gewöhnlichen Tausch- oder Kaufvertrag behaupten, indem doch hier die stattfindenden Veränderungen nicht sowohl die Objekte als auch die Subjekte, sondern ausschließlich nur die letzteren betreffen können.

Ebenso dürfte auch der Ausführung des Reichsgerichts, daß die Grundstücke nur anders begrenzt und bezeichnet würden, daß das Eigentum an ihnen aber fortdauere, bis an die Stelle derselben das Eigentum an den im Auseinandersetzungsverfahren angewiesenen Abfindungsgrundstücken tritt, nicht ganz beizustimmen sein.

Denn es wird zuzugeben sein, daß eine neue Begrenzung immer erst möglich ist, wenn die alten Grenzen beseitigt sind, und daß, wenn zwei Grundstücke eine gemeinschaftliche Grenze nicht mehr haben, dann auch nur noch ein einziges Grundstück vorhanden ist.

Liegt hier die Beseitigung der Grenzlinie nicht im Willen der beiderseitigen Eigentümer, dann steht allerdings gemeinrechtlich jedem derselben die actio finium regundorum und damit der Anspruch auf Wiederherstellung der Grenze, beziehentlich der früher vorhandenen Grundstücke zu. Haben dagegen, wie bei der Zusammenlegung, die Eigentümer den Willen, daß eine Grenze zwischen ihren Grundstücken nicht mehr bestehen solle, dann kann es auch nur ihre Absicht sein, daß das so entstandene neue Grundstück nach Verhältnis des Wertes der früheren Grundstücke in ihrem gemeinschaftlichen Eigentum stehen solle.

Aus den alten Grundstücken sollen eben neue erst hergestellt werden. Insbesondere werden auch den verschiedensten Zwecken dienende Anlagen aus den eingeworfenen Grundstücken geschaffen,

vorhandene Anlagen dagegen eingezogen und in Feld oder Wiese umgewandelt. Es ist also wohl nicht wahrscheinlich, daß sowohl die alten, als die neuen Grundstücke eine Zeitlang nebeneinander bestehen können, und daß mit einem Schlage nur bei Beendigung des Verfahrens eine einmalige Rechtsveränderung sich vollzieht.

Daher kommen denn auch Dernburg und Hinrichs dem Ziele schon um ein Bedeutendes näher, wenn sie, gleichfalls im Widerspruch mit den Ausführungen des Reichsgerichts l. c. S. 216, wörtlich sagen: „Um diesen, das Eigentum tief berührenden Wirkungen im Grundbuch Ausdruck zu geben, veranlaßten die Auseinandersetzungsbehörden früher vielfach die Eintragung eines Vormerks auf allen beteiligten Grundstücksfolien, daß die Separation eingeleitet sei. Derselbe ist nicht erforderlich, aber sachgemäß und durch die neuen Gesetze nicht ausgeschlossen, andererseits aber entbehrlich, weil das Verfahren ohnehin ortskundig ist." Nur ist vor allen Dingen immer im Auge zu behalten, daß es sich hierbei nicht bloß um einen Vormerk, insbesondere nicht um den Eintrag einer Eigentumsbeschränkung handelt, wie die Genannten anzunehmen scheinen, sondern daß der Eintrag in der stattgefundenen Eigentumsveränderung selbst seinen Grund hat. Denn es wird damit eben in kurzer bündiger Form zum Ausdruck gebracht, daß nunmehr nur noch die sämtlichen Teilnehmer und in Ermangelung einer erzielten Einigung die die Stellung eines Teilungsrichters einnehmenden Auseinandersetzungsbehörden das Grundstück in jeder im gemeinschaftlichen Interesse liegenden Weise entweder zu Anlagen oder als Abfindung für Teilnehmer verwenden können, und daß die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer nicht bloß die Befugnis, das Grundstück zu veräußern oder es in physischer Hinsicht anders zu gestalten, sondern das Eigentum selbst verloren, dafür aber das Recht auf Zuteilung gleichwertigen Grundbesitzes aus der Teilungsmasse erworben haben.[1])

---

[1]) Dernburg und Hinrichs unterscheiden auch nicht genau zwischen der Grundstückszusammenlegung und der Gemeinheitsteilung, indem sie den Ausdruck Separation gebrauchen. Hierüber wolle man das in § 2 des ersten Teils Gesagte vergleichen, und ist hier nur darauf hinzuweisen, daß bei der Gemein-

Da die Grund- und Hypothekenbücher in der Regel nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag der Beteiligten oder auf Ersuchen von Behörden zu berichtigen sind, und eine besondere den Eintrag, daß die Zusammenlegung eingeleitet ist, gebietende gesetzliche Bestimmung nicht zu erfordern ist, so ist es daher auch eine andere Frage, ob in den Staaten, in welchen die Einträge im Grund- und Hypothekenbuch nicht von Amts wegen zu erfolgen haben, zweckmäßig von den Beteiligten oder den Auseinandersetzungsbehörden der Antrag auf Eintragung des Beginns der Zusammenlegung zu stellen ist.

Ein solcher Eintrag muß aber zunächst jedenfalls dann gemacht werden, wenn während des Verfahrens eine Veränderung mit dem ideellen Anteil eines Teilnehmers an der Masse vorgegangen ist oder vorgehen soll, insbesondere ein Interessent seine Rechte veräußern, verpfänden, oder in zulässiger Weise belasten will, wenn mit der Zwangsvollstreckung gegen ihn vorgegangen werden soll, oder wenn er gestorben ist und für ihn seine Erben im Grundbuch eingetragen werden sollen.

Weiter wird von dem Eintrag, allerdings in einer etwas erweiterten Form, dann nicht abgesehen werden können, wenn ein Teilnehmer in einer anderen Flur abgefunden werden soll, in welcher ebenfalls eine Zusammenlegung der Grundstücke stattfindet, und diese Zusammenlegung später beendigt wird, als die Zusammenlegung in der Flur, in welcher das Grundstück eingeworfen worden ist.

Werden hier nach Beendigung des Verfahrens die Abfindungspläne eingetragen, so kann jedenfalls nunmehr das in Frage stehende eingeworfene Grundstück, da die sämtlichen Grundstücke der Flur verteilt sind, nicht mehr neben den Abfindungsplänen im Grundbuch stehen bleiben. In das Grundbuch der Flur, in welcher die Abfindung gewährt werden soll, kann aber kein Grundstück eingetragen werden, weil ein solches nicht eingeworfen worden ist und

heitsteilung (Separation) allerdings ein Eintrag im Grundbuch nicht erforderlich ist, weil hier eine schon vor der Einleitung des Verfahrens vorhandene Gemeinschaft anzunehmen ist, bezw. erst mit dem Abschluß des Verfahrens eine Eigentumsveränderung vor sich geht.

die Abfindung noch aussteht. Es muß daher unter Löschung des eingeworfenen Grundstücks zufolge eingeleiteter Zusammenlegung weiter eingetragen werden, daß der Teilnehmer die Abfindung dafür in der in Frage kommenden anderen Flur zu erwarten hat.[1])

Soll das Grundbuch immer evident sein, so müssen ferner aber auch die im ersten Teil erwähnten Landesgesetze, nach welchen schon vor der Bestätigung des Rezesses einzelne Personen als Eigentümer der Abfindungspläne eingetragen werden können, es als geboten erscheinen lassen, durch Einträge im Grundbuch die zur Zusammenlegung herangezogenen Grundstücke zu kennzeichnen. Denn es wird dann vermieden, daß dieselben Grundstücke oder Grundstücksflächen zweimal im Grundbuch als im Eigentum verschiedener Personen stehend erscheinen, und daß andererseits Grundstücke oder Grundstücksteile überhaupt nicht im Grundbuch eingetragen sind, welche Umstände doch nur in der thatsächlich mit dem Beginn der Zusammenlegung eintretenden Rechtsveränderung eine Erklärung finden können.

Der in dem Reichsgerichtsurteil vom 12. Juli 1880, Bd. 2 S. 323, behandelte Fall bestätigt aber umsomehr die Zweckmäßigkeit des in Rede stehenden Eintrags, als es, wenn ein Eintrag nicht erfolgt, thatsächlich vorkommen kann, daß zur Zusammenlegung herangezogene Grundstücke noch veräußert, verpfändet und belastet werden, und daß der Erwerber hierbei Eigentum oder dingliche Rechte an einem nicht am Verfahren teilnehmenden Grundstück zu erlangen glaubt.

Findet hier unter Leitung der für eine Zusammenlegung zu-

---

[1]) In das Grundbuch der Flur, in welcher die Abfindung gegeben werden soll, könnte auch wohl das Recht auf Zuteilung eines Abfindungsplans für das in die andere Flur eingeworfene Grundstück mit den übergehenden Hypotheken und Rechtsverhältnissen übertragen werden. Notwendig ist dies jedoch keineswegs. Man wird vielmehr in dem Grundbuch der Flur, in welcher das Grundstück in die Zusammenlegungsmasse eingeworfen worden ist, nur das Grundstück, nicht aber den eingetragenen Eigentümer und auch nicht die übergehenden Hypotheken und Rechtsverhältnisse zur Löschung bringen, dies vielmehr erst dann thun, wenn in das andere Grundbuch der Abfindungsplan mit den übergehenden Rechtsverhältnissen eingetragen werden kann. Nur darf nicht dasselbe Grundbuch sowohl die zugewiesenen Abfindungspläne, als auch eingeworfene Grundstücke noch enthalten, da sonst an einzelnen Grundstücken ein doppeltes Eigentum begründet wäre.

ständigen besonderen Behörden ein öffentliches Verfahren statt, bei welchem diese Behörden die Stellung des Teilungsrichters einnehmen, so wird sich allerdings der Erwerber eines eingeworfenen Grundstücks nicht auf den guten Glauben, den die Eintragung im Grundbuch genießt, berufen können, wenn der später für das Grundstück gewährte Abfindungsplan einer dritten Person zugeteilt wird oder von demjenigen, der das eingeworfene Grundstück bereits veräußert hat, einem Dritten aufgelassen wird. Denn es werden in der Regel landesgesetzlich alle diejenigen, die Rechte zu haben vermeinen, aufgefordert, bei Strafe der Nichtberücksichtigung im Verfahren sich zu melden. Jedenfalls wird die Einleitung des Verfahrens von der Behörde öffentlich bekannt gemacht, und ist ferner auch zu berücksichtigen, daß da, wo ein öffentliches Verfahren stattfindet, das Eigentum ohne weiteres und ohne daß es einer Auflassung bedarf, durch die Zuteilung seitens der zuständigen Behörde erworben wird. Allein, wenn auch auf vollständig freier Vereinigung beruhende und ohne jedes Anrufen der sonst zuständigen Behörden stattfindende Zusammenlegungen zu den Seltenheiten gehören werden, so ist es doch, da es nicht bloß richterliche, sondern auch vertragsmäßige Teilungen giebt, namentlich wenn nur eine kleinere Masse in Frage kommt, nicht ausgeschlossen, daß die Beteiligten sich über alle Punkte einigen und ohne Zuziehung der sonst zuständigen Behörden eine Zusammenlegung durchführen. In diesen allerdings seltenen Fällen würde daher ein Eintrag im Grundbuch, daß eine Gemeinschaft zufolge beschlossener Zusammenlegung eingetreten ist, unbedingt erforderlich sein, da sonst der Erwerber eines eingeworfenen Grundstücks, der sich auf den guten Glauben, den die Eintragung im Grundbuch genießt, berufen könnte, die Zusammenlegung zu vereiteln, unzweifelhaft in die Lage käme. Immerhin wird man aber auch da, wo die Zusammenlegung der Grundstücke unter Leitung einer Behörde stattfindet, schon aus Zweckmäßigkeitsgründen nicht von einem solchen zur Sicherung der Masse dienenden Antrag Abstand nehmen dürfen, und jedenfalls wird man ihn auch hier der Sicherheit des Verkehrs wegen für geboten zu erachten haben.

Es kann sich daher nur fragen, von wem der Antrag auf

Eintragung des Beginns der Zusammenlegung in das Grundbuch zu stellen ist. In dieser Beziehung wird man aber da, wo ein öffentliches Verfahren stattfindet, nicht nur die Berechtigung der Auseinandersetzungsbehörden zur Stellung des Antrags anzuerkennen, sondern auch ihre Verpflichtung hierzu jedenfalls dann anzunehmen haben, wenn landesgesetzlich der neue Erwerber eines Grundstücks verpflichtet ist, die grundbuchliche Überschreibung zu beantragen. Kann doch dann nur den Auseinandersetzungsbehörden in dem stattfindenden Teilungsverfahren die Verfügung über die Masse zum Zwecke der Verteilung unter die Beteiligten zustehen, sodaß dieselben während des Verfahrens auch dem Grundbuchsamt gegenüber als die allein legitimierten Vertreter der Masse erscheinen müssen!

Wie aber die auf den eingeworfenen Grundbesitz der Teilnehmer während des Verfahrens erfolgten Eintragungen den Nichterwerb eines eingetragenen Rechts zur Folge haben können, wenn die Auseinandersetzungsbehörden den Beginn der Zusammenlegung nicht zum Eintrag in das Grundbuch angemeldet haben, so würden andererseits auch die nach erfolgtem Eintrage des Beginns der Zusammenlegung erfolgten weiteren Eintragungen von Rechten wirksamen Schutz noch nicht genießen, wenn dieselben auf direkten Antrag der Beteiligten ohne Zustimmung der Auseinandersetzungsbehörden von dem Grundbuchsamt vorgenommen worden sind. Denn auch hier muß dann das Gesagte gelten, daß die Interessenten insofern in der Verfügung über ihre Rechte beschränkt sind, als ein richterliches Teilungsverfahren stattfindet, und dieses sonst in Frage gestellt werden würde.

Zwar schreiben Landesgesetze vor, daß die Legitimation der Beteiligten vor der Planzuteilung nochmals nach dem Grundbuch geprüft werden soll. Jedoch wird diese Vorschrift nur als eine instruktionelle angesehen werden können. Jedenfalls ist wohl zu bedenken, daß ein Interessent, dessen Rechte durch einen Eintrag im Grund- und Hypothekenbuch beschränkt oder aufgehoben werden sollen, schon im Teilungsstreit darüber verfügt haben, insbesondere ganz oder zum Teil abgefunden worden sein kann, sodaß also auch hier alle ohne Zustimmung der Auseinandersetzungsbehörden vorgenommenen Eintragungen den Nichterwerb des Rechts

oder die Nichtberücksichtigung bei der Planzuteilung zur Folge haben könnten.

Der Verpflichtung der Auseinandersetzungsbehörden, alle Veränderungen, die während des Verfahrens stattfinden, zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden, entspricht also nicht nur die landesgesetzlich fast überall anerkannte Verpflichtung, der Grundbuchsämter, dem Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörden zu entsprechen,[1]) sondern andererseits auch die Verpflichtung, nur mit Zustimmung der Auseinandersetzungsbehörden während des Verfahrens zu Eintragungen im Grund- und Hypothekenbuch zu schreiten.

Man kommt also zu dem Resultate, daß nicht nur der Beginn der Zusammenlegung, sondern auch alle weiteren während des Verfahrens eintretenden Veränderungen von den Auseinandersetzungsbehörden dem Grundbuchsamt zur Eintragung in das Grundbuch angezeigt werden müssen, daß das Grundbuchsamt aber nur im Einverständnis mit den Auseinandersetzungsbehörden Eintragungen vornehmen darf, wenn anders von einem wirksamen Schutz der Rechte der Teilnehmer, und derjenigen, welche Rechte von Teilnehmern durch eine Eintragung im Grund- und Hypothekenbuch erlangen wollen, und von einer ordnungsmäßigen Fortführung dieser Bücher die Rede sein soll.

Zweites Kapitel.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke.

Die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher nach erfolgter Planzuteilung, namentlich die Eintragung der Abfindungspläne auf Grund des bestätigten Zusammenlegungsrezesses oder von Urkunden, die vor der Bestätigung des Rezesses erteilt werden (Planüberweisungsatteste gewöhnlich genannt), bietet zwar nicht so große Schwierigkeiten, wie die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher während des Verfahrens. Immerhin kann man auch

[1]) Vergl. z. B. preuß. Grundbuchsordnung § 41; Preuß. Ges. v. 26. Juni 1875 § 2; Meining. Ges. v. 10. Februar 1869 Art. 2.

hier einen Fehler begehen, wenn man davon ausgeht, daß das Eigentum an den eingeworfenen Grundstücken bis zum eigentümlichen Erwerbe der Abfindungsgrundstücke fortdauere. Zu nicht zu billigenden praktischen Konsequenzen aber dürfte man gelangen, wenn man der ziemlich weit verbreiteten Ansicht huldigt, daß die eingeworfenen und die ausgewiesenen Grundstücke kraft Gesetzes, bezw. kraft einer rechtlichen Fiktion als identisch zu behandeln seien.

Zu dieser letzteren Ansicht bekennen sich mit dem mehrerwähnten Reichsgerichtsurteil Bd. 11 S. 250 auch Turnau Bd. I S. 201, Förster-Eccius 3 § 178 Anm. 36 und einige andere preußische Schriftsteller, um für das preußische Recht anzunehmen, daß auch nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungspläne Hypotheken und Rechte auf das eingeworfene Grundstück, für das es gegeben worden ist, noch eingetragen werden können, weil das eingeworfene Grundstück den neuen Abfindungsplan bis dahin, daß eine Berichtigung des Grundbuchs stattgefunden hat, repräsentiere. Was das meining. Recht betrifft, ist aber eine unterm 11. August 1887 erlassene Instruktion sogar soweit gegangen, der Zuteilung in der Grundstückszusammenlegung die Eigenschaft eines selbständigen Eigentumserwerbsgrundes gänzlich abzusprechen. Denn hier wird vorgeschrieben, daß das Abfindungsgrundstück bereits zu dem Zeitpunkte, zu welchem das eingeworfene Grundstück erworben wurde und auf Grund desselben Rechtstitels, wie dieses, als erworben in das Grundbuch einzutragen ist, daß die auf die Abfindungsgrundstücke übergehenden Hypotheken und Lasten dagegen so zu behandeln sind, als ob nicht das eingeworfene, sondern das ausgewiesene Grundstück seiner Zeit verpfändet und belastet worden wäre.[1])

---

[1]) Daß der ganz auf dem Boden des Reichsgerichtsurteils Bd. 11 S. 250 stehenden meining. Instruktion vom 11. August 1887 diese Ansicht zu Grunde liegt, ist daraus zu entnehmen, daß darin die Fortführung der Grund- und Hypothekenbücher während des Verfahrens nicht geregelt worden ist. Insbesondere geht dies aber aus dem Beispiel S. 492—494 klar hervor, wonach die von der Zusammenlegung ausgeschlossen gebliebenen und die in diese eingeworfenen Grundstücke eines Rittergutes sämtlich am 5. Juni 1874 durch Erbschaft erworben worden sind, die Zusammenlegung im Jahre 1886 ihr Ende erreicht hat, und die nun in dieser erworbenen Grundstücke mit den von der Zusammenlegung ausgeschlossen gebliebenen sämtlich wieder als am 5. Juni 1874 durch Erbschaft erworben unter neuer Hauptnummer in das Grundbuch eingetragen werden sollen. Auch beruhen

Zu der Ansicht, daß die ausgewiesenen und die eingeworfenen Grundstücke rechtlich als identisch zu behandeln seien, hält man sich aber für das preußische Recht hauptsächlich deshalb für berechtigt, weil nach § 147 der Gemeinheitsteilungs-Ordnung vom 7. Juni 1821 die Abfindungsgrundstücke in Ansehung der Rechtsverhältnisse, die mit einem eingeworfenen Grundstück in Verbindung stehen, ein Surrogat der letzteren sind. Die erwähnte meining. Instruktion aber glaubt sich wieder dieser Ansicht umsomehr anschließen zu können, als in Art. 25 des meining. Gesetzes vom 29. Mai 1855 dem Sinne nach dasselbe bestimmt worden ist, indem es hier heißt, daß mit dem in dem bestätigten Zusammenlegungsplane angegebenen Zeitpunkt der Ausführung derjenige Grund und Boden, den ein Teilnehmer zugeteilt erhalten hat, in aller Hinsicht die rechtliche Natur der dafür abgetretenen Grundstücke annimmt. Die Ansicht beruht also lediglich auf der auch in jedem anderen Landesgesetz enthaltenen Bestimmung, daß Hypotheken und einzelne Rechtsverhältnisse von den eingeworfenen Parzellen auf die Abfindungsgrundstücke übergehen. Es ist daher, nachdem man sich bereits oben ausführlich über die Ansicht des Reichsgerichts ausgesprochen hat, daß es nicht Zweck einer Zusammenlegung sei, den Beteiligten neues Eigentum zu verschaffen, hier nur noch darauf hinzuweisen, welche Bewandtnis es eigentlich mit dem Übergange der Hypotheken und Rechtsverhältnisse auf die Abfindungsgrundstücke hat.

Zunächst ist nämlich doch hier zu erwägen, daß in Ansehung der mit einem eingeworfenen Grundstück verknüpften Rechtsverhältnisse ganz selbstverständliche und auch von den einzelnen Landesgesetzen selbst gewollte Ausnahmen zu machen sind.

Denn so bezweckt doch gerade die Zusammenlegung die Beseitigung einer ganzen Reihe von Grunddienstbarkeiten und Reallasten, insbesondere der lästigen und die Bewirtschaftung äußerst

---

auf derselben die Bestimmungen der §§ 17, 27 und 32, wonach sämtliche Einträge, welche sich auf Eigentumsbeschränkungen, Lasten und Hypotheken beziehen, die auf eingeworfene Grundstücke eingetragen worden sind, wörtlich unter Mitüberschreibung der Eintragsdaten wiederholt werden sollen, wenn die Abfindungspläne, auf welche sie übergehen, auf einem neuen Grundbuchsblatt einzutragen sind, oder was Hypotheken betrifft, die Anlegung einer neuen Hauptziffer in dem nach meining. Recht getrennt von dem Grundbuch geführten Hypothekenbuche sich erforderlich macht.

erschwerenden Wegegerechtigkeiten, der Hut- und Weidegerechtsame, und würden namentlich Servituten der ersteren Art meist schon wegen der veränderten Lage der Grundstücke nicht auf die Abfindungspläne übergehen können.

Auch das Obereigentum bei Lehn-, Erbzins- und Erbpachtgütern wird, wenn auch dasselbe gemeinrechtlich ohne besondere Vereinbarungen auf die Abfindungspläne übergehen muß, wo es noch besteht, in der Regel infolge einer landesgesetzlich zugelassenen Ablösung oder infolge freier Vereinbarung der Beteiligten in Wegfall kommen, wie es überhaupt Zweck einer Zusammenlegung ist, den Teilnehmern möglichst freies und unbeschränktes Eigentum zu verschaffen.

Bei einzelnen Rechtsverhältnissen, insbesondere bei Pachtungen wird ferner oft ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht für den Berechtigten begründet sein, so daß, wenn von dem Rechte Gebrauch gemacht wird, auch von einem Übergang des Rechtsverhältnisses auf die Abfindungspläne nicht die Rede sein kann.[1])

Dagegen bleibt oft eine ganze Anzahl das Eigentum beschränkender dinglicher Rechte bestehen, ohne notwendig auf die Abfindungsgrundstücke überzugehen. Dahin gehören namentlich alle superficiarischen Rechte, wie z. B. die auch bei ländlichen Grundstücken häufig vorkommenden Kellerrechte. Dieselben haben lediglich territoriale Beziehung und sind deshalb auf diejenigen Grundstücke zu übertragen, auf welchen sie sich thatsächlich nach der Zusammenlegung befinden, daher also unter Umständen von ganz anderen Personen anzuerkennen, als welchen die eingeworfenen Grundstücke gehörten, auf denen die Anlage vor der Zusammenlegung sich befand.

Es dürfte also der Beweis erbracht sein, daß neben den Hypotheken nicht alle Rechtsverhältnisse übergehen, sondern nur ein sehr kleiner Teil derselben, und daß somit nicht in aller und jeder Hinsicht

---

[1]) Landesgesetzlich sind die Ansprüche der Pächter meist dahin geregelt worden, daß die Zusammenlegung keinen Einfluß auf den Pachtvertrag hat. Wo dies jedoch nicht der Fall ist, wird der Pächter eines eingeworfenen Grundstücks sich auch auf eine Zusammenlegung der Grundstücke nicht einzulassen brauchen und vom Vertrage jedenfalls zurücktreten können, sowie der Verpächter die Benutzung des Grundstücks nicht mehr gewähren kann.

die ausgewiesenen Grundstücke die rechtliche Natur und Eigenschaft der eingeworfenen Grundstücke annehmen und das Surrogat für diese bilden, sondern nur insoweit, als hypothekarische Schuldverhältnisse und sodann einmal des Übergangs fähige und weiter während des Verfahrens nicht durch Vertrag oder kraft Gesetzes in Wegfall kommende Rechte wirklich in Frage kommen.

Geht man, was die des Übergangs fähigen Rechtsverhältnisse betrifft, der Sache aber auf den Grund, so wird man finden, daß dies auch nur solche Rechte sind, die auch beim Miteigentum mit dem ideellen Anteil eines Genossen an der gemeinschaftlichen Sache verknüpft sein können.

Einen solchen Anteil, gipfelnd in dem Anspruch auf Gewährung einer Abfindung durch Zuteilung einer körperlichen Sache zu ausschließlichem Eigentum, kann der Miteigentümer mit einer Hypothek belasten. Weil aber bei der Zusammenlegung jedem Teilnehmer auch nur ein solcher Anspruch zusteht, gehen nicht bloß die Hypotheken von den eingeworfenen Grundstücken auf die Abfindungsgrundstücke über, sondern kann auch während des Verfahrens von jedem Teilnehmer eine Hypothek an dem ihm zustehenden ideellen Anteil an der Zusammenlegungsmasse bestellt werden.

Ganz das Gleiche gilt auch von einem Nießbrauch und von einem Alimentationsrecht, und weil z. B. ein ideeller Anteil an einem Grundstück Gegenstand eines Fideikommisses sein kann, muß auch der ausgewiesene Grundbesitz Fideikommißeigenschaft wieder annehmen, wenn das eingeworfene Grundstück solche hatte oder während des Verfahrens von dem Teilnehmer an dem ihm zustehenden Anteil an der Masse ein Fideikommiß begründet worden ist.

Dagegen muß der Übergang von Grunddienstbarkeiten auf die Abfindungsgrundstücke, ebenso wie die Bestellung dieser Rechte während des Verfahrens, soweit nicht im ersten Falle ein zur Zusammenlegung nicht herangezogenes Grundstück als herrschendes oder dienendes in Betracht kommt, gänzlich ausgeschlossen sein, weil auch nur mit Grundstücken, nicht mit ideellen Anteilen Grunddienstbarkeiten in Verbindung gebracht werden können.

Während aber superfiziarische Rechte aus dem gleichen Grunde von einem Teilnehmer während des Verfahrens nicht begründet

werden können, ruhen vorhandene superfiziarische Rechte während des Verfahrens als Last auf der Masse, sodaß sie also auch unter Umständen auf ein einem anderen Teilnehmer zufallendes Grundstück bei der Teilung der Masse übergehen können.

Gehen aber Grunddienstbarkeiten mit dem Beginn der Zusammenlegung unter, superfiziarische Rechte nicht notwendig auf die Abfindungspläne, auf diese vielmehr nur solche Rechte über, die ein Miteigentümer begründen kann, so ist dies auch ein deutlicher Beweis, daß jedem Teilnehmer während des Verfahrens nicht mehr Eigentum am eingeworfenen Grundbesitz, sondern nur ein ideeller Anteil an der Teilungsmasse noch zusteht.

Weiter ist aber noch ganz besonders darauf hinzuweisen, daß die Bestimmung der Landesgesetze, daß der ausgewiesene Grundbesitz die rechtliche Natur und Eigenschaft des eingeworfenen annimmt und ein Surrogat desselben ist, auch insofern einen zwingenden Grund hat, als die Landesgesetze, welche dies ausdrücklich hervorheben, sich doch meist mit der erzwungenen Zusammenlegung nur beschäftigen.

Denn wie oben gezeigt worden ist, ist schon von jeher eine Zusammenlegung der Grundstücke möglich gewesen, wenn die sämtlichen beteiligten Personen mit ihrer Vornahme einverstanden waren, und sind zu diesen beteiligten Personen auch die Realberechtigten zu rechnen. Waren diese aber vor Erlaß der Landesgesetze, welche einen Zwang zur Teilnahme am Verfahren einführen, nicht mit der Vornahme einer Zusammenlegung einverstanden, so konnte auch das betreffende Grundstück entweder gar nicht zur Zusammenlegung herangezogen werden, oder diejenigen Personen, denen es zugeteilt wurde, waren dann doch der Gefahr ausgesetzt, daß es ihnen von den Realberechtigten jeder Zeit wieder entzogen werden konnte. Waren dagegen die Realberechtigten mit der Vornahme der Zusammenlegung einmal einverstanden, so konnte auch dem Übergange ihres Rechts auf die Abfindungsgrundstücke nichts im Wege stehen, da dann auch eine Gemeinschaft eintrat und sie bei späterer Weigerung, den Teilungsplan anzuerkennen, einfach durch richterliches Urteil hierzu gezwungen werden konnten.

Wesentlich anders mußte sich nun aber die Sache dadurch

gestalten, daß Landesgesetze, um Zusammenlegungen im Interesse der Landeskultur zu erleichtern, einen Zwang für die widerstrebenden Grundstücksbesitzer statuierten und alle Realberechtigten entweder von der Teilnahme am Verfahren ausschlossen oder ihnen doch das Recht, der Zusammenlegung zu widersprechen, ganz entzogen. Alsdann mußte notwendigerweise auch eine ausdrückliche gesetzliche Bestimmung getroffen werden, daß mit dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke auch der Übergang der Hypotheken und derjenigen Rechte, die nicht infolge der Zusammenlegung in Wegfall kommen oder infolge ihrer territorialen Beziehungen die Abfindungsgrundstücke gar nicht ergreifen können, auf die letzteren von selbst sich vollzieht.

Auch in der Entscheidung des Reichsgerichts Bd. 2 S. 328 wird daher im Gegensatz zu der späteren Entscheidung mit Recht für das preußische Recht angenommen, daß die Entschädigung nur in dieser beschränkten Weise ein Surrogat der eingeworfenen Grundstücke sein kann, nämlich nach § 148 der Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821 in Rücksicht der Lehens- und Fideikommißverbindungen und der hypothekarischen Schulden, ferner nach § 159 ibidem in Rücksicht der öffentlichen Lasten und nach §§ 158 und 159, jedoch mit einer Modifikation, in Rücksicht auf die Pächter, daß aber für den Eigentümer der eingeworfenen Parzellen die Abfindung nur insofern ein Surrogat ist, als er das Eigentum ohne weiteres durch die Zuweisung erhält, während er das Eigentum an dem eingeworfenen Grundbesitz bereits mit der Einwerfung verloren hat.

Man kann also aus allen diesen Erwägungen nicht sagen, daß, weil Hypotheken und Rechte übergehen, die Grundstücke identisch sind, sondern nur, daß, weil die Zusammenlegung nur vermittels einer Gemeinschaft des Grundbesitzes ausführbar ist, Hypotheken und einzelne Rechtsverhältnisse von den eingeworfenen Parzellen auf die Abfindungsgrundstücke übergehen müssen.

Was nun speziell die weitverbreitete Ansicht betrifft, daß das eingeworfene Grundstück das ausgewiesene so lange repräsentiere, bis das letztere im Grundbuch eingetragen werden könne, so müssen

aber auch noch verschiedene andere Momente diese Ansicht als eine unzutreffende erscheinen lassen.

So kann es, wie schon hervorgehoben, zunächst einem Zweifel nicht unterliegen, daß das Grundbuch stets mit den wirklich eingetretenen Veränderungen in Übereinstimmung zu bringen ist, und wird zuzugeben sein, daß, wie das Grundbuch nicht mehr evident ist, wenn die eingeworfenen Grundstücke bereits mit dem Beginn der Zusammenlegung in das gemeinschaftliche Eigentum der Teilnehmer übergegangen sind und ein diese Eigentumsveränderung zum Ausdruck bringender Eintrag im Grundbuch nicht gemacht wird, so die Einträge auch der wahren Sachlage nicht mehr entsprechen würden, wenn das materielle Eigentum an den Abfindungsgrundstücken schon erworben ist und man die eingeworfenen Grundstücke als Gegenstand von Rechten und Verbindlichkeiten noch behandelt.

Sodann muß es aber, wie der in dem Reichsgerichtsurteil Bd. 2 S. 323 erörterte Fall klar beweist, einleuchten, daß die Beteiligten doch Rechte an einem nicht zur Zusammenlegung herangezogenen Grundstück zu erwerben und zu übertragen die Absicht haben können. In diesem Falle würde aber, da jedenfalls bei einer unter behördlicher Mitwirkung stattfindenden Grundstückszusammenlegung niemand mehr diese vereiteln kann, gewiß ein ungiltiger und nichtiger Eintrag vorgenommen werden, dessen Beseitigung namentlich dann beansprucht werden könnte, wenn das Abfindungsgrundstück einer anderen Person zugeteilt wird, als derjenigen, welche im Grundbuch als Eigentümer des eingeworfenen Grundstücks eingetragen worden ist. Es wird daher einzuräumen sein, daß, wenn nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke die stattgefundenen Veränderungen auf die eingeworfenen Grundstücke noch eingetragen werden, ein solcher Eintrag sich in nichts von einem ungiltigen, nichtigen Eintrag unterscheiden würde.

Es ist ferner wohl zu beachten, daß durch rechtliche Verfügungen, die nach dem eigentümlichen Erwerb eines Abfindungsplans vorgenommen werden, auch die Substanz des Grundstücks selbst betroffen werden kann, und daß insbesondere alle Veränderungen, die ein Abfindungsplan durch reelle Teilung oder Abtrennung und Hinzuschlagung von Flächen erfährt, durch einen Eintrag auf den

eingeworfenen Grundbesitz im Grundbuch ebensowenig zum Ausdruck gebracht werden können, wie alle Veräußerungen, Verpfändungen und Belastungen, welche nach einer solchen Veränderung des Abfindungsplans nur noch auf den Restbestand desselben sich beziehen sollen.

Endlich ist aber auch nicht außer acht zu lassen, daß für eine solche Identifikation der Grundstücke auch nicht das geringste praktische Bedürfnis vorhanden ist.

Denn wie alle vor der allgemeinen Berichtigung der Grund- und Hypothekenbücher erfolgenden Eintragungen von Abfindungsgrundstücken nur auf Grund von Zeugnissen der zuständigen Auseinandersetzungsbehörde vorgenommen werden können und dürfen, so können auch während des Verfahrens alle Eintragungen entweder nur auf Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörde oder doch, nachdem deren Einwilligung zur Eintragung eines Rechts eingeholt worden ist, bewirkt werden. Da aber bereits Änderungen stattgefunden haben können, die das Grundbuchsamt nicht wissen kann, so würde wiederum ein ungiltiger Eintrag vorliegen, wenn das Grundbuchsamt ohne Zustimmung der Auseinandersetzungsbehörde einen Eintrag im Grund- und Hypothekenbuche bewirkt hätte und sich dann herausstellen würde, daß von der nach dem Grundbuche berechtigten Person überhaupt nicht, oder nicht mehr in der beantragten Weise rechtliche Verfügungen getroffen werden konnten.

Geht daher nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungsgrundstücke das Ersuchen von der Auseinandersetzungsbehörde aus, so muß dieselbe auch die zur Eintragung des Abfindungsplans landesgesetzlich erforderlichen Zeugnisse dem Ersuchen beilegen.

Wird aber nach dem eigentümlichen Erwerb der Abfindungspläne und vor deren Eintragung im Grundbuch von den Interessenten ein Antrag auf Eintragung eines Rechts im Grund- und Hypothekenbuch direkt bei dem Grundbuchsamt angebracht, ohne daß dem Antrage die zur Eintragung des Abfindungsplans erforderlichen Zeugnisse beigelegt sind, so wird auch das Grundbuchsamt, nachdem es von der zuständigen Auseinandersetzungsbehörde erfahren hat, daß das Eigentum an dem Abfindungsgrundstück schon erworben ist, den Beteiligten die Beschaffung der erforderlichen

Zeugnisse aufzugeben haben. Dagegen ist andererseits die Auseinandersetzungsbehörde auch verpflichtet, auf Antrag der Interessenten die zur Eintragung des Abfindungsplans erforderlichen Zeugnisse (Planüberweisungsattest, Auszug aus dem Rezeß und dergleichen) denselben zu erteilen.

Ebenso wird aber auch nach preußischem Recht der Erteilung des nach dem Gesetz vom 26. Juni 1875 neben dem Planüberweisungsattest noch speciell erforderlichen Auszugs aus dem Grundsteuerbuche, in welchem die Identität des betreffenden Abfindungsgrundstücks mit dem in dem Planüberweisungsatteste bezeichneten Grundstück von der Katasterbehörde zu bescheinigen ist, hindernd nichts im Wege stehen können. Denn in das anzulegende neue Grundsteuerkataster braucht man doch wohl, wie in das Grundbuch, nicht die sämtlichen Abfindungspläne einzutragen, sondern zunächst nur die Pläne, die im Grundbuch auf Grund von Planüberweisungsattesten eingetragen werden sollen.

Ein überhaupt nicht mehr existierendes, ganz von der Bildfläche verschwundenes Grundstück kann man aber unmöglich noch als Gegenstand von Rechten und Verbindlichkeiten behandeln, und ist es, wenn dem Eintrage eines Abfindungsplans beim Fehlen der gesetzlichen Zeugnisse ein Hindernis entgegen stehen sollte, immer besser, zu warten, bis das Hindernis beseitigt ist, als einen in jeder Beziehung ungiltigen und nichtigen Eintrag zu bewirken.

Selbst der ideelle Anteil an der Zusammenlegungsmasse kann nach dem eigentümlichen Erwerb des gewährten Abfindungsplans nicht mehr als Repräsentant des letzteren angesehen werden, da er nicht mehr besteht und das Grundbuch auch der wirklichen Rechtslage zu entsprechen hat.

Schwerlich aber wird mit der oben erwähnten meining. Instruktion angenommen werden können, daß das im Jahre 1886 aus der Grundstückszusammenlegung hervorgegangene Grundstück als bereits im Jahre 1874 durch Kauf erworben anzusehen ist, wenn das eingeworfene Grundstück, an dessen Stelle es getreten ist, bereits zu dieser Zeit von dem Teilnehmer durch Kauf erworben worden ist, und daß das im Jahre 1886 erworbene Abfindungsgrundstück bereits im Jahre 1876 verpfändet, im Jahre 1877 aber mit einem

Nießbrauch belastet worden ist, wenn an dem eingeworfenen Grundstück im Jahre 1876 ein Pfandrecht und im Jahre 1877 ein Nießbrauch von dem Teilnehmer oder einem früheren Eigentümer bestellt worden ist.

Zu einer solchen Auslegung wird keines der vielen Landesgesetze irgend eine Handhabe geben. Denn die Landesgesetze sagen ausdrücklich, daß mit der Bestätigung des Rezesses oder mit dem in dem bestätigten Rezesse angegebenen Zeitpunkt der Ausführung oder schon mit der Ausführung des Teilungsplans das Eigentum an den Abfindungsplänen erworben werde. Dagegen ist nirgends davon die Rede, daß mit einer, bis auf die Zeit des Erwerbs des Eigentums am eingeworfenen Grundstück rückwirkenden Kraft der Eigentumserwerb sich vollziehe, und daß das ganze Verfahren rechtlich als gar nicht stattgefunden angesehen werden solle.

Ebenso heben die Landesgesetze meist ausdrücklich hervor, daß mit dem Erwerb der Abfindungsgrundstücke die Hypotheken- und sonstigen Rechtsverhältnisse übergehen, während sie nichts davon sagen, daß der Übergang mit einer bis zur Zeit ihrer Entstehung am eingeworfenen Grundstück rückwirkenden Kraft vor sich gehe.

Weiter wird aber vergessen, daß es auch eine auf freier Vereinigung der Beteiligten beruhende, meist durch Landesgesetze nicht geregelte Zusammenlegung der Grundstücke giebt. Man bedenkt hier nicht, daß auch eine nicht im Grundbuch eingetragene Person zufolge einer Grundstückszusammenlegung Eigentum erwerben kann, und daß auch während des Verfahrens in der Person der Teilnehmer Veränderungen vorgehen und Rechte von denselben begründet werden können.

Endlich wird aber auch das oft Jahre dauernde Verfahren nicht genügend berücksichtigt und den abgeschlossenen Verträgen, welche die Vornahme der Zusammenlegung und die Anerkennung des Teilungsplans zum Gegenstand haben, jede rechtsbegründende Wirkung abgesprochen.

Wie daher bei einem gewöhnlichen Teilungsvertrag der Eigentumserwerb ein selbständiger ist, so muß auch der Eigentumserwerb in der Grundstückszusammenlegung als ein solcher anerkannt werden. Denn auch hier werden den Eigentumserwerb rechtfertigende Verträge

abgeschlossen, während, wie dies auch z. B. in Art. 13 eines badischen Gesetzes vom 5. Mai 1856 mit Recht hervorgehoben wird, Hypotheken und Lasten nach dem bestehenden Range, also gleichzeitig an einem und demselben Tage auf die Abfindungen übergehen. Man kann also auch bei Übertragung der Abfindungsgrundstücke auf ein neues Grundbuchsblatt, oder wenn, wie dies nach meining. Recht der Fall ist, die Hypothekenbücher getrennt von den Grundbüchern geführt werden, bei der Übertragung der Hypotheken auf neue Hauptziffern oder bei Anlegung neuer Hypothekenbücher richtig nur dann verfahren, wenn man die Hypotheken und Lasten unter Hervorhebung ihres, aus den bisherigen Einträgen im Grund- und Hypothekenbuche sich ergebenden Ranges neu auf die Abfindungspläne einträgt und dabei als den Zeitpunkt, an welchem der Übergang sich vollzogen hat, den des eigentümlichen Erwerbs des Abfindungsgrundstücks im stattgefundenen Zusammenlegungsverfahren zu Grunde legt.

Etwas anderes ist es natürlich, wenn man den für ein eingeworfenes Grundstück gewährten Abfindungsplan ganz auf demselben Grundbuchsblatt wieder eintragen kann, oder bei getrennter Führung der Hypothekenbücher weder die Hypotheken auf neue Hauptziffern oder Nummern zu übertragen, noch neue Hypothekenbücher anzulegen braucht. Hier wird dann schon durch den Eintrag im Grundbuch, daß an Stelle der gelöschten Parzelle das eingetragene neue Grundstück zufolge der Zusammenlegung getreten ist, und durch den gleichen, im besonders geführten Hypothekenbuch kurz zu wiederholenden Eintrag nicht nur genügend zum Ausdruck gebracht, daß der Abfindungsplan in der Grundstückszusammenlegung erworben worden ist, sondern auch, daß die eingetragenen Hypotheken und Lasten mit diesem Erwerbe gleichzeitig unter Beibehaltung ihres Ranges auf die Abfindungen übergegangen sind. Es braucht also der Rang der Hypotheken und Lasten hier nicht besonders hervorgehoben zu werden, weil die bisherigen, auf die Hypotheken und Lasten sich beziehenden Einträge nicht zu löschen sind und aus diesen Eintragungen der Rang der Hypotheken und Lasten ja schon ganz genau zu ersehen ist.

Werden aber für die Abfindungsgrundstücke neue Grundbuchs-

blätter angelegt, was stets zu geschehen haben wird, wenn für mehrere, auf verschiedenen Folien eingetragene Parzellen eine Gesamtabfindung gewährt worden ist, oder werden unter gänzlicher Fortschreibung der Grundbücher neue Bücher hergestellt, oder werden bei getrennter Führung der Hypothekenbücher die Hypotheken auf neue Hauptziffern oder Nummern übertragen oder auch neue Hypothekenbücher angelegt, so müssen alle bisherigen Einträge auch vollständig gelöscht werden, und wie man nach der Zusammenlegung neue Gerichtskarten anfertigen läßt, die nur den neuen Besitzstand darstellen, so hat man dann auch nur die wirklichen Ergebnisse einer Zusammenlegung einzutragen.

Der Grund- und Hypothekenbuchsrichter hat dann also die auf die Abfindungsgrundstücke übergehenden Hypotheken und Lasten auf den eingeworfenen Grundstücken, ebenso wie die letzteren selbst unter der Angabe des Grundes und unter Verweisung auf den neuen Eintrag zu löschen und auf die Abfindungsgrundstücke unter Hervorhebung ihres aus den bisherigen Einträgen sich ergebenden Ranges und unter Bezugnahme auf den gelöschten Eintrag neu wieder einzutragen.

Durch eine wörtliche Wiederholung der sämtlichen auf Hypotheken und Lasten sich beziehenden Einträge unter ausdrücklicher Voranstellung der Eintragsdaten, wie dies die erwähnte meining. Instruktion in den §§ 17, 27, 32 ausdrücklich vorschreibt, würde dagegen einmal der Zweck, den eine gänzliche Fortschreibung der Grund- und Hypothekenbücher, oder die Anlegung neuer Grundbuchsblätter und neuer Hauptziffern oder Nummern für Hypotheken im besonders geführten Hypothekenbuch verfolgt, gar nicht erreicht werden. Denn man würde ganz dasselbe Bild wieder erhalten, wie es auf den gelöschten Grund- und Hypothekenbuchsfolien sich darstellte. Es wird dies aber auch kaum als zulässig erachtet werden können, weil zu der Zeit, als die Hypotheken und Lasten auf das eingeworfene Grundstück eingetragen worden sind, das Abfindungsgrundstück noch gar nicht existiert hat, die Hypotheken und Lasten vielmehr erst mit dem eigentümlichen Erwerbe dasselbe ergriffen haben. Hat jemand das Bedürfnis, den Veränderungen nachzugehen, die vor der Zusammenlegung mit

einer Hypothek oder Last vor sich gegangen sind, so werden ihm die auf den Folien der eingeworfenen Grundstücke, oder bei getrennter Führung der Hypothekenbücher die Einträge unter einer erloschenen Hauptziffer den gewünschten Aufschluß sicherlich nicht versagen.

Im einzelnen muß man nur bei der Übertragung der Hypotheken und Lasten eine gewisse Vorsicht beobachten, wenn für mehrere, mit besonderen Hypotheken und Lasten behaftet gewesene Grundstücke eine Gesamtabfindung gewährt worden ist und die besonderen Hypotheken und Lasten damit auch auf die verschiedensten ideellen Anteile an dieser Gesamtabfindung übergegangen sind, weil hier ohne genaue Unterscheidung leicht eine Verwechselung der eigentlichen Pfandobjekte möglich ist.

Um diese zu verhüten, wird man aber nur durch Buchstaben oder besondere Zahlen die in Betracht kommenden einzelnen ideellen Anteile zu bezeichnen brauchen. Man wird daher, nachdem man die eingeworfenen Grundstücke und die auf dieselben eingetragenen Hypotheken und Lasten gelöscht und bemerkt hat, mit welchen ideellen Anteilen dieselben an dem auf einem besonderen Grundbuchsblatt oder unter einer besonderen Hauptziffer im besonders geführten Hypothekenbuch neu eingetragenen Abfindungsgrundstück teilnehmen, das letztere für die in Frage kommenden Hypotheken und Lasten beispielsweise etwa in die nachstehenden ideellen Anteile einteilen:

1. den Anteil A mit 203/499, entfallend auf das eingeworfene Grundstück Plan-Nr. 803 Blatt 704,
2. den Anteil B mit 104/499, entfallend auf die eingeworfene Parzelle 1199 Blatt 1400,
3. den Anteil C mit 133/499, entfallend auf die eingeworfene Parzelle 1199 Blatt 333,
4. den Anteil D mit 59/499, entfallend auf die eingeworfene Parzelle 708 Blatt 333,

worauf man dann die auf die einzelnen, so genau bezeichneten Anteile übergegangenen Hypotheken unter Hervorhebung ihres Ranges etwa, wie folgt, übertragen würde:

Eingetragen am . . . .

Zufolge der Zusammenlegung der Grundstücke sind übergegangen:

I. auf den Anteil A:

1. 600 Mark zu 5% verzinsliches Darlehn der Kreissparkasse zu N. mit Rang vor der Hypothek sub 2.

2. 300 Mark zu $4^1/_2$% verzinsliches Darlehn des Kaufmanns O. mit Rang nach der Hypothek sub 1.

II. auf den Anteil B: u. s. w.

Eine Verwechselung der einzelnen ideellen Anteile ist dann ausgeschlossen. Ein klareres und zutreffenderes Bild von dem wirklichen Sachverhalt wird man aber sicher erhalten, als wenn man hier den Rang der Hypotheken und Lasten durch eine wörtliche Wiederholung der sämtlichen oft sehr zahlreichen Einträge, welche sich auf Hypotheken oder Lasten beziehen, unter Voranstellung der früheren Eintragsdaten ersichtlich machen wollte.

Die Veränderungen, die eine Hypothek vor der Zusammenlegung durch Cessionen, Schuldübernahmen, Abtrennungen von Flächen von dem Pfandobjekt, Hinzuschlagen von Flächen zu demselben und dergleichen erlitten hat, müßten dann doch sämtlich unter Hervorhebung der Eintragsdaten auch erwähnt werden, und wie das gemacht werden soll, konnte natürlich auch von der erwähnten meining. Instruktion in einem Beispiel nicht dargelegt werden, weil es unmöglich ist, alle Veränderungen, die mit dem eingeworfenen Grundstück vorgegangen sind, an dem Abfindungsgrundstück zum Ausdruck zu bringen.

Auch von den preußischen Schriftstellern, welche das eingeworfene Grundstück als Repräsentanten des Abfindungsgrundstücks so lange ansehen, bis letzteres im Grundbuch eingetragen werden kann, wird die angebliche Identität der Grundstücke nicht so weit ausgedehnt, daß sie der Zuteilung in der Grundstückszusammenlegung die Eigenschaft eines selbständigen Erwerbsgrundes gänzlich absprechen und die Hypotheken und Lasten so behandeln, als ob nicht das eingeworfene, sondern das ausgewiesene Grundstück verpfändet und belastet worden wäre.

Vielmehr wird auch von ihnen die Übertragung der von den eingeworfenen Grundstücken auf die Abfindungspläne übergehenden

Hypotheken und Lasten ganz in derselben Weise vorgenommen, wie es auch hier für allein richtig erachtet wird, und kann es in der That auch keinen Unterschied begründen, ob Hypotheken, wie nach preußischem Recht, in einer besonderen Rubrik des Grundbuchs eingetragen werden oder, wie nach meining. Recht, in einem von dem Grundbuch getrennt geführten Hypothekenbuch.

Vergl. namentlich für das preußische Recht Turnau Bd. 2 S. 504.

Daß die ausgewiesenen Grundstücke nicht mit den in die Zusammenlegung eingeworfenen Parzellen identisch sind, daß es sich vielmehr um neu entstandene Sachen handelt, und daß die scheinbare Identität nur in der den Übergang der Hypotheken und einzelner Rechtsverhältnisse vermittelnden Gemeinschaft ihren Grund hat, dürfte auch der Umstand klar vor Augen führen, daß für mehrere eingeworfene Grundstücke ein einziges als Abfindung gegeben werden kann.

Denn einmal ist dies nur möglich, weil die Ansprüche der Teilnehmer auf Zuteilung gleichwertigen anderen Grundbesitzes doch weiter nichts als die, vollkommen gleichberechtigten Genossen zustehenden gleichartigen Anteile an einer gemeinschaftlichen Sache sind, so daß man, wie bei jeder anderen Gemeinschaft, auch bei der Zusammenlegung der Grundstücke mehrere, einem Berechtigten zustehende kleinere Anteile wie einen einzigen, der Summe dieser Anteile entsprechenden größeren Anteil an der Sache behandeln kann.

Sodann tritt aber doch notwendig an Stelle einer körperlichen Sache nur ein ideeller Anteil an einer solchen, infolgedessen auch die Realberechtigten, wenn es ihnen auch unbenommen ist, in Realisierung ihres Rechts die reelle Teilung der Gesamtabfindung in mehrere Parzellen später herbeizuführen, doch zunächst an Stelle einer körperlichen, sichtbaren Sache nur ein in der Vorstellung bestehendes, unsichtbares Objekt zum Gegenstand ihres Rechts noch haben können, nämlich nur den persönlichen vermögensrechtlichen Anspruch auf Herstellung einer körperlichen Sache aus dem, dem teilnehmenden Grundstücksbesitzer für mehrere von ihm eingeworfene Grundstücke gewährten Gesamtabfindungsplan.

Das ist aber doch, wie es einer weiteren Ausführung kaum

bedarf, sowohl für den Eigentümer als die Realberechtigten ein Gegenstand ganz anderer Art, nicht mehr dieselbe Sache, und wie Hypotheken und Lasten auf ideelle Anteile an Grundstücken übergehen müssen, wenn für mehrere teils hypotheken- und lastenfreie, teils verpfändete und belastete Grundstücke eine Gesamtabfindung gegeben wird, so müssen Hypotheken und Lasten auch schon dann von körperlichen Sachen auf ideelle Anteile an solchen übergehen, wenn die damit belasteten Grundstücke mit den Grundstücken anderer Personen zu einem einzigen Grundstück vereinigt werden.

Daß die von den Auseinandersetzungsbehörden erteilten Urkunden, auf Grund deren die Eintragung der Abfindungspläne im Grundbuch erfolgt (Rezeß, Planüberweisungsattest), bezw. die an das Grundbuchsamt gerichteten Ersuchen um Eintragung der Abfindungsgrundstücke, stets auch den Eigentümer der letzteren zu bezeichnen haben, und daß ein Ersuchen, welches sich bloß auf die Eintragung der Abfindungsgrundstücke selbst beschränkt und die Prüfung der Legitimation der als Eigentümer in Betracht kommenden Personen dem Grundbuchsamte aufbürden will, von diesem abgelehnt werden kann, versteht sich sonach wohl von selbst. Ebenso ist die hiermit in unmittelbarem Zusammenhange stehende Frage, wie es zu halten ist, wenn das Ersuchen oder die Urkunde der zuständigen Auseinandersetzungsbehörde eine andere Person bezeichnet, als welche nach dem Grundbuch das einzutragende Abfindungsgrundstück zu beanspruchen hat, von der hier vertretenen Ansicht aus leicht zu beantworten.

In Bezug auf diese beiden Fragen ist nämlich vor allen Dingen in Erwägung zu ziehen, daß die Auseinandersetzungsbehörde als zuständiger Teilungsrichter nicht bloß Abfindungsgrundstücke herzustellen, sondern auch das Eigentum daran zu begründen hat. Von der Auseinandersetzungsbehörde ist also zunächst die Legitimation der Teilnehmer außer allen Zweifel zu stellen, und wie dieselbe nach allgemeinen Grundsätzen, also namentlich von dem landesgesetzlich eingeführten Zwang zur Teilnahme abgesehen, Grundstücke zur Teilnahme am Verfahren nur dann heranziehen kann, wenn die legitimierten Eigentümer ihre Zustimmung dazu gegeben haben, so kann die Auseinandersetzungsbehörde mit Zuteilung von

Abfindungsplänen das Verfahren auch nur dann abschließen, wenn, was das Grundbuchsamt nicht beurteilen kann, der Teilungsplan von sämtlichen Grundstücksbesitzern anerkannt oder zufolge richterlichen Urteils oder wegen Versäumnis des zur Anerkennung bestimmten Termins als anerkannt zu erachten ist.

Dagegen kann da, wo die Grundbücher in Kraft sind, die Legitimation der Interessenten zur Teilnahme am Verfahren auch nur durch ihre Eintragung im Grundbuch erbracht werden. Weiter kann aber auch, wenn während des Verfahrens eine Rechtsnachfolge nicht eingetreten ist, ein Abfindungsplan nur derjenigen Person zugeteilt werden, welche das Grundstück, an dessen Stelle er treten soll, in die Teilungsmasse eingeworfen hat. Ist aber während des Verfahrens eine Rechtsnachfolge eingetreten, dann haben die Auseinandersetzungsbehörden auch die Verpflichtung, dieselbe zu berücksichtigen, außer Zweifel zu stellen und dem zuständigen Grundbuchsamt zur Eintragung in das Grundbuch mitzuteilen, während das Grundbuchsamt dem Ersuchen auch ohne weitere Prüfung zu entsprechen hat.

Die Zuteilung eines Abfindungsplans hat daher zwar stets an eine bestimmte Person zu erfolgen. Wenn diese Person jedoch nicht diejenige ist, welcher nach dem Grundbuch der Anspruch auf die Abfindung zusteht, so wird mit Recht das Grundbuchsamt von der Auseinandersetzungsbehörde auch die Bescheinigung verlangen können, daß die in dem Ersuchen oder der Urkunde bezeichnete andere Person infolge einer eingetretenen Rechtsnachfolge an Stelle der nach dem Grundbuch berechtigten als Eigentümer des Abfindungsplans eingetragen werden kann.

Das ist eine Eintragung, die eigentlich schon vor dem eigentümlichen Erwerb des Abfindungsgrundstücks zu erfolgen gehabt hätte. Deshalb werden auch für dieselbe Gebühren berechnet werden können, wenn auch sonst landesgesetzlich, wie nach preuß. und meining. Recht, die Eintragungen der Abfindungsgrundstücke gebühren- und stempelfrei zu erfolgen haben.

Daß man den vorzeitigen Eigentumserwerb einzelner Personen nicht als einen bedingten, vorläufigen, von der Bestätigung des Rezesses abhängigen auffassen kann, wenn Landesgesetze dies nicht ausdrücklich vorschreiben, und daß dazu insbesondere nach dem

preußischen Gesetz vom 26. Juni 1875, nach welchem das Eigentum an den Abfindungsplänen allgemein schon vor der Bestätigung des Rezesses mit der Ausführung des endgiltig festgesetzten Teilungsplans erworben wird, keine Veranlassung vorliegt, ist schon bereits im ersten Teil des Näheren ausgeführt worden.

Hier ist nur im Hinblick auf die beiden, in den Blättern für Rechtspflege in Thüringen und Anhalt Bd. 40 S. 36 abgedruckten Entscheidungen kurz die Frage noch zu berühren, wie es zu halten ist, wenn die Auseinandersetzungsbehörde das Eigentum an Abfindungsgrundstücken mit Vorbehalt ihrer Zuständigkeit für Nachregulierungen zuweist und dies in dem an das Grundbuchsamt gerichteten Ersuchen zum Ausdruck bringt.

Was diese Frage betrifft, so wird es aber wohl einmal zunächst darauf ankommen, welches Rechtsverhältnis einer Nachregulierung eigentlich vorbehalten worden ist. Ist z. B. jemandem für mehrere von ihm eingeworfene Grundstücke eine Gesamtabfindung gegeben worden, und bezweckt die Nachregulierung lediglich der auf ideelle Anteile an dieser Gesamtabfindung übergehenden Hypotheken und Rechtsverhältnisse wegen eine reelle Subrepartition an Stelle der vorgenommenen ideellen, so liegt nach dem in § 6 des ersten Teils Gesagten auch nicht die mindeste Veranlassung vor, ein bedingtes, zur Eintragung im Grundbuch landesgesetzlich nicht geeignetes Eigentum hier anzunehmen. Im übrigen wird sich aber die Auseinandersetzungsbehörde ihre Zuständigkeit für eine Nachregulierung im allgemeinen nur vorbehalten können, wenn diese Zuständigkeit so wie so gesetzlich begründet ist. Es wird also auch das Grundbuchsamt einen solchen von der Auseinandersetzungsbehörde gemachten Zusatz umsomehr als nicht geschrieben betrachten und die Verantwortung der Auseinandersetzungsbehörde überlassen können, als nur diese als zuständiger Teilungsrichter allein beurteilen kann, was in der Sache noch zu geschehen hat.

Schlußworte.

Zum Schlusse dürfte ein kurzer Rückblick auf die Lehre vom Miteigentum und von der intellektuellen Teilung der Rechte wohl am Platze sein, da die Grundstückszusammenlegung nicht nur die wahre Natur der bei jeder Gemeinschaft den beteiligten Personen zustehenden Einzelrechte klar und deutlich erkennen läßt, sondern auch bei richtiger Auffassung des Miteigentums und der Gemeinschaft kaum ein Zweifel über das einer Grundstückszusammenlegung zu Grunde liegende materielle Rechtsverhältnis mehr bestehen könnte.

So ist z. B. nicht abzusehen, weshalb man heutzutage, entgegen den im römischen Recht ausgesprochenen Grundsätzen, die Verpfändung eines ideellen Teils seitens des Alleineigentümers und die Verpfändung des Anteils seitens des Miteigentümers gesetzlich verbietet, da gerade die Grundstückszusammenlegung solche Verhältnisse zur Sache hervorbringt, wie sie in neueren Landesgesetzen für unzulässig erachtet werden.

Weiter dürfte ersichtlich geworden sein, daß es nicht erforderlich ist, beim Miteigentum bestimmte Teile in das Grundbuch einzutragen. Denn durch Einwirkungen auf die Sache können sich die Anteile verändern und müssen deshalb auch bei Veräußerung eines Anteils die auf demselben ruhenden, in der Gemeinschaft begründeten Schulden auf den Erwerber übergehen.

Vor allem muß aber die Grundstückszusammenlegung deutlich lehren, daß man den ideellen Anteil nicht als ein unveränderliches dingliches Recht an der Sache auffassen und das unsichtbare und dauernde Beziehungen zur Sache nicht gestattende Recht des Miteigentümers nicht nach denselben Grundsätzen beurteilen darf, welche für das eine dauernde Herrschaft zulassende Eigentumsrecht an einer greifbaren körperlichen Sache gelten. Nicht Eigentum an der Teilungsmasse, insbesondere nicht volles, nur durch die

Konkurrenz anderer Personen beschränktes Eigentum kann bei der Grundstückszusammenlegung dem einzelnen Teilnehmer zustehen. Hier hat vielmehr, wie kaum ein Zweifel bestehen kann, jeder nur durch freiwillige oder erzwungene Aufgabe des Eigentums an seinem Grundbesitz den Anspruch erworben, daß ihm anderes Eigentum aus der durch die sämtlichen hergegebenen Grundstücke gebildeten gemeinschaftlichen Masse wieder gegeben werde.

Daß dieser Anspruch kein dinglicher, sondern ein persönlicher ist, bedarf keiner Ausführung, und in der Natur der Sache liegt es, daß er nur gegen die Gemeinschaft selbst, gegen die Summe der beteiligten Personen gerichtet sein kann, welche aus der gemeinschaftlichen Teilungsmasse Befriedigung zu beanspruchen haben, und welche lediglich in Bezug auf dieses Objekt zwar nicht als eine juristische Person, aber doch als eine besondere Person, als eine Personeneinheit, als eine Unitas personae erscheinen, indem sie über die Masse zum Zwecke der Befriedigung der einzelnen Teilnehmer nur verfügen können, wenn sie sämtlich über die Art und Weise der Teilung einverstanden sind oder das Einverständnis durch das richterliche Teilungsurteil ergänzt ist.

Sollte es sonst bei der Gemeinschaft von Rechten anders sein? Gewiß nicht! Insbesondere hat auch beim Miteigentum der Einzelne nur den persönlichen Anspruch, daß ihm von allem, was die gemeinschaftliche Sache bietet und gewährt, ein Teil gegeben werde. Da dieser Anspruch gegen die Gemeinschaft gerichtet ist, welcher das eine noch ungeteilte Eigentum der Sache zusteht, entspricht demselben die Verpflichtung der Gemeinschaft, die Sache zur Befriedigung der einzelnen Genossen zu verwenden. Gerichtet kann aber der Anspruch des einzelnen gegen die Gemeinschaft sein, weil diese, ebenso wie es bei der offenen Handelsgesellschaft in Ansehung des Gesellschaftsvermögens der Fall ist, soweit das eine ungeteilte Eigentum in Frage kommt, das Wesen eines Rechtssubjekts in sich trägt.

Möge man deshalb sowohl bei der Grundstückszusammenlegung als auch beim Miteigentum und der intellektuellen Teilung der Rechte die bisherigen Bahnen verlassen, um in neue einzulenken.

Druck von Oscar Brandstetter, Leipzig.